

Nordsidveien 193. 8146 Reipå

notar

STOR ENEBOLIG M/GARASJE OG ANNEKS. TOMT 1691 KVM



Prisantydning Kr 1 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 144/204 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Nordsidveien 193

Stor enebolig med alt på en flate. Garasje og uthus. Stor eiet tomt (2parseller) 1671 kvm.

Adresse	Nordsidveien 193 8146 REIPÅ
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 48 590,-
Totalpris	Kr 1 948 590,-
BRA-i/BRA Total	144/204 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1976
Soverom	3
Etasje	1

Velkommen på visning til en stor enebolig som er oppført 1976 og er med vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 3 soverom, alt på en flate. Stor terrassedel med utgang fra stuen. Eiendommen er beliggende i Nordsidveien, ikke langt fra Reipå bygdesenter. Boligen ble tilbygget med nytt inngangsparti og ekstra boder ca. 1991. Kjøkken, bad og vaskerom utvidet 1991. Bad og vaskerom oppgradert til nåværende utførelse ca.2004. Frittstående garasje og uthus på eiendommen. Privat vann fra brønn som deles med naboer. Avløp med septik via slamavskiller. Stor og flat tomt på hele 1671 kvm fordelt over 2 tomtedparseller og er med plen, noe beplantning, prydebusker og trær. Boligen har behov for noe oppgradering og vedlikehold

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	26
Vedlegg	28

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Bilde av kjøkkenet



Bilde av badet



Stue



Stue



Spisestue



Balkong



Soverom



Soverom



Garasje



uthus



Nordsidveien 193- Foto: EFKT. Tom Antonsen



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig med tilleggstomt beleggende ved Nordsiveien ved Reipå bygdesenter i Meløy kommune. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt område ca. 1,5 km fra bygdesentrum langs Nordsiveien – Parkveien.

ADKOMST

Adkomst fra Fv. 17 gjennom Reipå til Parkveien. Videre inn på kryss Nordsidveien der eiendommen ligger ca 400 meter etter kryss. Innkjøringsvei med eiendom 70/67 på venstre side, eiendom 70/85 på høyre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ

OPPDRAKSNUMMER

7-0071/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 70, bruksnummer 67, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 70, bruksnummer 85, , ideell andel 1/1.
i Meløy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattesten er utarbeidet iht. opplysninger gitt i tilstandsrapporten og det tas forbehold om at den kan være feil.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller

annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Medhjelper kjenner ikke til om det er tegnet Norgesstrøm.

Det er ikke mottatt opplysninger fra det lokale EI tilsyn og medhjelper tar forbehold om at det kan være mangler med det elektriske anlegget som må bringes i orden. Medhjelper anbefaler at ny eier får utført en utvidet EL kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle forskriftsmessige feil og mangler må utbedres for ny eiers regning.

TOMT

Eiet tomt på 1.671 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen med gnr. 70 bnr. 67 er på 994 kvm.

Eiendommen med gnr. 70 bnr 85 er på 677 kvm.

Eiendommen har en relativt flat tomt tilsådd til plen med noe beplantning, prydebusker og noen større trær.

Eiendommene ligger på hver sin side av Nordsidveien.

Bolighuset og grillhuset ligger på 70/67 mens garasje og utebod ligger på 70/85

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende: Det kan se ut som om at deler av bygning på gnr. 70 bnr. 36, er delvis inne på tomten/eiendommen til 70/67. Ny eier bør sjekke dette opp mot nabo og Meløy kommune og eventuelt få formalisert tomteforholdet.

SOLFORHOLD

Normale lys og solforhold

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.12.2025. utført av Nymo Takst og Byggekontroll.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Tak tekket med lakkerte aluminiumsplater fra byggeår/ tilbyggsår.

Nedløp og beslag: Takrenner montert på alle takflater. Adkomst til pipe via takstige med bøyle over møne.

Veggkonstruksjon: Boligen har veggkonstruksjon fra byggeår. Vegger utvendig kledd med asfaltplater, papp, lekter og stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Undertak av plast.

Takkonstruksjon/Loft – tilbygg nordøst.: Tak tilbygg nordøst utført med bærende konstruksjon av takstoler. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig men er ut fra synlig del og tegninger utført som konstruksjon på hoveddel av boligen.

Vinduer: Vinduer med to-lags isolerglass i hovedsak fra byggeåret. Kjøkkenvindu fra tilbyggsåret -91.

Dører: Hovedinngangsdør er heltre dør med glassfelt. Katteluke montert i nedre del av døren.

Balkongdør: Balkongdør i tre med glass i øvre del.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i impregnerte materialer. rekkverk med liggende bord. Trapp i impregnerte materialer til terreng.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag med sponplategulv over krypekjeller. Avvik målt med stikkprøvemåling i stue til å være innenfor 10 mm,.

Etasjeskille/gulv mot grunn – gang: Trebjelkelag med sponplategulv over krypekjeller.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ildsted tilkoblet i stue.

Pipe er pusset på alle sider til over tak.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering og/eller fuktsikring av mur fra byggeår. Ingen dokumentasjon for utførelse finnes/ er framlagt. Ingen dokumentasjon for utførte tiltak/ oppgraderinger finnes.

Grunnmur og fundamenter: Boligens opprinnelige del oppført på ringmur i betong på betongsøyler ført til frostfri dybde. Ringmur i betong også under tilbygg med frostsikring er av ukjent utførelse.

Septiktank: Septiktank i betong med lokk av tre,.

GARASJE

Dobbelgarasje med loftsetasje over midtre del. Innvendig trapp opp til loft.

Bygget er oppført i uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. To stk leddporter montert i frontvegg. Støpt gulv i garasjedel.

Tak oppført med bærende A-takstol. Tak utvendig tekket med lakkert stålplatetak.

ANNEKS

Annex oppført ca 2020. Bygget oppført som lager/ bod men er innredet som ekstra overnattingsrom.

Innvendig er gulv med laminat, vegger med panelplate og malte palter i tak.

Utvendige vegger kledd med liggende kledning. Tak trukket fram over inngangsparti/ balkong. Tak tekket med lakkerte stålplater.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik.: Tekking tak med glatt overflate. Snøfangere ikke montert.

Takstige kun festet med bøyle over møne. Merk at takstigens kontaktpunkt mot tak bør kontrolleres nærmere. Skade i mønekam her registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Snøfangere bør av sikkerhetsmessige grunner monteres på alle takets flater. Takstige må forskriftsmessig festes til taket. Bøylens kontaktpunkt til tak må kontrolleres nærmere, tiltak bør her utføres.

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er utvendig slitt og det er sprekkdannelse i enkelte bord. Enkelte områder/vegger har grønske/ soppdannelse på overflaten. På byggets side mot sør mangler beslag/ tilslutning av kledning til vindu montert av dagens eier. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tilslutning av kledning til vindu må utføres. Det må også kontrolleres nærmere om det har oppstått skjult fuktskade i vegg som følge av den manglende tetting rundt vinduet. Ingen skade avdekket her ved befarung.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist andre avvik. Vinduer i stue er punktert. Dette kan også gjelde andre vindu selv om det ikke var synlig ved befarung. Enkelte vinduer er innvendig slitt og har merker av fukt i nedre del av rammen. Pakninger/ tetningslist på enkelte vinduer er defekte. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Oppgradering / vedlikehold må utføres på de fleste vinduer. Det må påregnes at enkelte vinduer må utskiftes.

Dører

Det er påvist andre avvik. Montert katteluke er ikke tett/ gir trekk langs gulv. Konsekvens/tiltak: For å oppnå god tetting bør katteluke vurderes fjernet.

Balkongdør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør har fuktskade og slitasje på plate under vindu/ nedre del. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Vedlikehold må utføres. Utskifting av døren kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkets høyde er under dagens krav. Balkongens alder tilsier at bærende materialer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkong bør kontrolleres nærmere med tanke på svekkelser i bærende konstruksjoner. Det er ved befarung ikke avdekket skader men det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er generelt over 25-30 år og er preget av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Oppgradering av overflater må påregnes.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dokumentasjon for radonmåling eller montert radonsperre ikke framvist.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling bør av sikkerhetsmessige grunner utføres i bygget. Eventuelle Radonmåling bør utføres. Eventuelle tiltak vurderes ut fra resultat ved måling. tiltak vurderes ut fra resultat ved måling.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipe har synlig sprekkdannelse i kvistrom.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Pipe bør kontrolleres nærmere av fagmann inne ildsted/ pipe. Tiltak med fjerning av sprekker i pipe bør utføres.

Siste inspeksjon fra Salten Brann utført 23.08.2023. Ingen anmerkninger registrert.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Kjeller har begrenset ventilering. Fuktsperre er synlig i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Ventilering bør utbedres. Alternativt kan avfukter monteres. Fuktsperre bør kontrolleres nærmere.

1.Etasje – Bad – Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu plassert i våtsoner over badekar. Vindu har standard foring og belistning. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vindu bør fuktsikres.

1.Etasje – Bad – Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Gulv uten fall til sluk. Vindu i våtsonen har standard foring/lister. Ingen oppbrett på belegget i dør/ sikring mot vann til tilstøtende rom. Merk: Tilstøtende rom er vaskerom der det er høy kant i dør. Uklart om det er fuktsikring bak karm i dør vaskerom – bad.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Gulv fungerer med dette avvirket men vær obs på faren med stående vann på gulvet. Vindu i våtsonen må fuktsikres. Oppkant av belegget med høyde etter gjeldende krav må kontrolleres/ etableres i dør.

1.Etasje – Bad – Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Bad har mangelfull tilluft til bad. Ingen luftespalte i dør eller lignende tilluft løsning etablert.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Til luft bør etableres som luftespalte i dør eller lignende løsning.

1.Etasje – Vaskerom – Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Gulv uten fall. Dette kan medføre

stående vann på gulvet ved søl/ lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Vær obs på dette avvirket. Om rommet en gang skal oppgraderes bør det etableres fall til sluk.

1.Etasje – Vaskerom – Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen tilluft ved lukket dør til gang.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør tilordnes tilluft som luftespalte i dør eller lignende løsning.

1.Etasje – Kjøkken – Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredning har merker av bruksslitasje på enkelte steder,- skapdører og benkeplater.

Slitasjemerker/fuktmerker også i skap under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Innredning bør kontrolleres nærmere, lokale tiltak må utføres.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Forningsrør uten tetting mellom varerør og vannrør i spisestue. Installasjon ikke avsluttet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Ved lekkasje i vannrør kan lekkasjevann ledes til tørt rom.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpens alder er ukjent men antas være over 15 – 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Alder tilsier at vedlikehold/ oppgradering kan påregnes. Det er nå ingen tegn til svekkelse men ut fra alder kan feil lett oppstå.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder fra 2004 er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er nå ingen tegn til svekkelse i tanken men vær obs på tankens alder og at skader kan lett oppstå på eldre beredere.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig fuktsikring av mur på tilbygg kjøkken mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Klemlist bør monteres på fuktsikring. Ved befaring var ingen tegn til fukt i krypekjeller men dette kan endres ved store nedbørsmengder eller andre klimatiske utfordringer.

TG3

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik. Utvendige beslag har utettheter. Det er observert punkter med lekkasje midt på takside mot sør, ved vindski hjørne nordvest og ved takhatt for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Tiltak for å avklare årsak til og tette lekkasjer må utføres. Tekking tak er over 40 år og er passert halvparten av takets levetid, tidspunkt for utskifting av taket nærmer seg. Kostnader medtatt er for nærmere kontroll og for enkel lokal tetting av de observerte punkter.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Undertak har stedvis skader og er ikke tilsluttet pipe og andre takgjennomføringer. Lekkasje observert ved gjennomføring av lufting. Ved befaring er oppsamlingskar plassert under lekkasjepunkt. Synlige merker av fukt registrert også i to andre punkter i taket. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Taket må kontrolleres nærmere. Tiltak med oppgradering av tak kan påregnes. Kostnad medtatt i overslag er for kontroll og enkel tetting av observerte punkter.

Overflater - kjøkken og gang

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv er fuktskadet i område foran oppvaskkum.

Laminatgulv er her lagt uten forskyvning i skjøter.

I gang mangler not/ fjær mellom laminat-platene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet i kjøkken må byttes for å utbedre skaden.

Etasjeskille/gulv mot grunn - gang

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i gang til å være over 20 mm innenfor 2 m. Måling utført med stikkprøvemåling og laser. Årsak til skjevhet ikke avklart.

Merk at det i krypekjeller i område under bad er montert ekstra støtte under bjelkelag. Dette antas være gjort for å oppnå ekstra stivhet i bjelkelag ved oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Avretting av gulv bør utføres ved oppgradering av gulv i rommet. Sum i kostnadsoverslag er for avretting. Utskifting/ oppgradering av gulv ikke medtatt.

1.Etasje - Bad 2 - Generell

Bad 2 utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet innredet med standard gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra byggeår der det ikke finnes dokumentasjon for utførelse. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning

kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering av badet må påregnes.

Elektrisk anlegg

Kursfortegnelse i sikringsskap er håndskrevet og det er utført korrektur med overskriving i oversikten.

Generell kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Utvidet kontroll anbefales ut fra anleggets alder. Ved visuell kontroll er blant annet oppdaget løse kabler i gang/bod i sammenheng med pågående arbeider i rommene. Det er også observert manglende lokk og løse kabler på/ved koblingsboks i kvistrom. Kostnader medtatt i overslag er kun for kontroll og retting av de påviste feil. Nødvendige tiltak etter kontroll ikke medtatt.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak. Lokk av tre er av uklar tilstand.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere kontroll av lokk over septiktank må utføres. Tiltak med oppgradering/utskifting av lokk kan påregnes. I kostnadsestimat er kun beregnet kontroll og enkelt vedlikehold av lokk.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft - tilbygg nordøst.

Tak tilbygg nordøst utført med bærende konstruksjon av takstoler. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig men er ut fra synlig del og tegninger utført som konstruksjon på hoveddel av boligen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Tak over tilbygg nordøst og mot sørøst har ikke etablert adkomst.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør etableres adkomst til takkonstruksjon der det nå ikke er tilgang. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere fra innsiden.

Krypkjeller - tilbygg

Tilbygg ved inngangsparti, i kjøkken/bad og i tilbygg boder utført med trebjelkelag og stubbgulv over ringmur i plass støpt betong. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Kryperom uten tilgang/ inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Tilgang til kryperom bør etableres. Tilstand i krypekjeller er uavklart, inspeksjon bør utføres. Eventuelle tiltak vurderes etter resultat av inspeksjonen. For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen. For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/ tilstandsrapport som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen

egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1979: Ombygging Ombygging inngangsparti og etablering av boder mot sørøst. Etablering av balkong.

1990: Dobbelgarasje oppført ca. 1990.

1991: Tilbygg Tilbygg kjøkken, stue, bad og inngang m/ overbygg.

2003: Sikringsskap med automatsikringer etter dato på kursoversikt oppdatert med nye kurser i 2003.

2004. Vanntilførsel i boligen via rør i rør montert ca. 2004. Bad og vaskerom oppgradert til nåværende utførelse ca. 2004.

2020: Anneks oppført ca. 2020.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommuneplanens arealdel. – Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. – Ikrafttredelsesdato: 18.06.2025. – Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025–2037

For eiendommen med gnr. 70 bnr 67 er følgende mottatt fra Meløy kommune: Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Boligbebyggelse, med områdenavn B71. Eiendommen berøres av faresone for flom: H320_2.

For eiendommen med gnr. 70 bnr 85 er oppgitt følgende fra Meløy kommune
Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen berøres av faresone for flom: H320_2: Utdrag fra plan:
Faresone H320 – flomfare Aktsomhetsområde for flomfare er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at flomfaren og faren for stormflo først er vurdert av fagkyndig. Retningslinje: Faresone H320_2 viser områder

langs vann og vassdrag som er utsatt for flom. Grunnlaget for faresonen er NVE Atlas sine kart for flom, aktsomhetsområde.

Kontakt medhjelper om du ønsker kommuneplanen arealdel tilsendt. For spesifikasjoner. Kontakt Meløy kommune

OPPVARMING

Salten brann opplyser følgende: Lukket ildsted i stuen i første etasje. Siste tilsyn: 28.08.2023. Feiing: 05.09.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett med parabol. Tv med nrk

PARKERINGSFORHOLD

På gårdsplassen og i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Veien eies av gnr. 70 bnr. 36.Ny eier anbefales å ta kontakt for å få vei/adkomst formalisert.

Avløp:

Eiendommen har avløp via slamavskiller. Etter byggesøknad skal avløp være løst ved hjelp av infiltrasjon. Det er uklart om dette er installert og bør kontrolleres nærmere. Infiltrasjonsanlegg har begrenset levetid og vedlikehold kan påregnes. Septiktanken ligger vest for boligen(retning mot havet)

Privat vann.

Følgende er opplyst: Vann fra brønn felles med naboer. Vanntilførsel vedlikeholdes av eiere i fellesskap. Ingen faste utgifter til drift av anlegget. Medhjelper har ikke kjennskap til vannkvalitet med mer og anbefaler at ny eier kontakter naboer for å få oversikt over forhold knyttet til vannforsyningen. Videre opplyser medhjelper om følgende:

I henhold til ny drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018.

Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Forskriften setter minstekrav til hvor mange råvannsprøver man skal ta, og at alle prøver skal analyseres for E. coli. Forskriften setter også minstekrav til hvor mange drikkevannsprøver man skal ta, og det stilles formelle krav til prøvetaking, analysemetoder og laboratorier. Se Drikkevannsforskriften samt Mattilsynets veileder til Drikkevannsforskriften for mer informasjon.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med boliger og landbrukseiendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Reipå barnehage (1-5 år) 39 barn 2.2 km.- Storvik barnehage (1-5 år) 7 barn 15.4 km.- Utsikten barnehage (0-5 år) 92 barn 15.7 km

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.) 186 elever, 14 klasser 10.1 km. - Ørnes skole (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser 8.9 km. - Meløy videregående skole - 120 elever, 5 klasser 9.3 km

Sport

Reipå idrettsplass Ballspill, fotball 1.3 km. - Reipå skole Aktivitetshall, ballspill 2.1 km

www.reipå.no - her finner du mye nyttig informasjon.

Utdrag: Reipå er en bygd i den nordlige enden av Meløy kommune med om lag 700 innbyggere. Reipå er en bygd med sterkt tilknytning til fiske og landbruk, men der er mer i kulissene enn torsk og traktor! Med aktive grendelag, idrettslag, korps, hestesportlag, og båtforening er det ingen overraskelse at man finner et mangfoldig tilbud med alt fra frisbeegolf, orientering og topptur, til treskjæring, E-sport og café! På vinterstid finner man skiløyper, opplyst akebakke i dalen og flotte gapahuker og grillbuer som er åpen for allmennheten. Når været er på sitt kaldeste kan isen på markvatnet bli trygg nok til å tillate isfiske og skøytegang. Utdrag slutt. Kilde: www.reipå.no

For turer og friluftsliv, se gjerne også på denne linken:

<https://www.meloy.kommune.no/innhold/kultur-og-fritid/pa-tur-i-meloy2/>
www.meloy.kommune.no

SKOLEKRETS

Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger fra Moa.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Medhjelper opplyser: Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Medhjelper har mottatt en utskrift av møtebok datert 22.12.1975 om oppføring av bolig samt oppføring av altan 1979 samt flytting av hovedinngang

Medhjelper har mottatt tegninger datert 1975 og tilbygget del 1991. Det gjøres oppmerksom på at inndeling av rom og betegnelse ikke stemmer overens med dagens bruk og avvik kan forekomme.

Medhjelper opplyser at tegninger omtales som gnr.70 bnr. 36, men det bemerkes at eiendommen ble fradelt i 1980 og da gitt gnr. 70 bnr. 67

Medhjelper har mottatt matrikkelinformasjon om eiendommene og disse er vedlagt salgsoppgaven

RADONMÅLING

Medhjelper har ikke kjennskap til om det foreligger Radon måling.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen inneholder: Inngangsparti, vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom

STANDARD

Enebolig oppført i 1975/76.

Boligen har gulv med laminat/ belegg, veggflater med malt tapet/ tapet/ panel og takflater med malt trepanel/ malte himlingsplater

Romslig vindfang og entrè med videre inngang til boder. Sikringsskap montert på vegg i gangen

Bad 1: Badet har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i tak. Gulv i bad utført som flatt gulv med belegg som membran/ tettesjikt. 2 stk. høye skap. Servant nedfelt i plate. Gulvmontert standard toalett. Stort badekar med boblebad. Mekanisk vifte montert i vegg over badekar. Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold.

Bad 2: Bad 2 har belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Badet innredet med standard gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant på vegg. Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Måling utført i veggsvill med trepigger og funnet tørt.

Vaskerom oppgradert i sammenheng med oppgradering av bad. Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Gulv har til membran synlig vinylbelegg. Plastsluk med klemring under skyllekar. Vaskerom har

veggmontert skyllekar i stål, påkoblingspunkt for vaskemaskin. Bereder plassert i vaskerom og trykkmåler er bak berederen. Ventilering av rommet via ventil i vindu og åpningsbart vindu. Vaskerom grenser mot yttervegg, bad på en side og mot kjøkken med innredning på motsatt side.

Kjøkkenet: Kjøkken har laminatgulv og vegger med malt tapet. Tak med malte himlingsplater/ malte plater. Kjøkkenet er med stor innredning som har heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr innpasset i innredning. Takhengt avtrekkshette over komfyr. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate. Oppvaskmaskin i benk. Innredning har generelt godt med skap og benkeplass. Fritthengende kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk over tak.

Stor stue og spisestuedel. Stuen er med laminat på gulvet og panel på vegger. Plater i tak. Det er montert gulvmontert varmpumpe i stuen. Elementpipe med ildsted tilkoblet i stue. Pipe er pusset på alle sider til over tak. Feieluke i krypkjeller. Utgang fra atuen til terrasse som har balkondekke som er montert med rutemønster.

3 soverom som har belegg (teppe) på gulvene og tapet / malte plater på vegger. Plater i tak

Krypekjeller under opprinnelig del av boligen. Krypekjeller har støpt gulv i betong i den sørlige del av arealet. Separat rom med lav høyde i hjørne mot sørøst. Dette rommet hadde opprinnelig adkomst via luke i gulv i bod. I den nordlige del av krypekjelleren er Jordgulv med et lite areal med støpt gulv langs del av midt-vegg/ drager. Krypkjeller under tilbygg- se tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner: Vanntilførsel i boligen via rør i rør montert ca. 2004. Fordelingsskap i vaskerom. Avløpsrør i plast fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Varmepumpe i stue, gulvmodell. Varmepumpen fungerer/ er i drift ved befarig. Bereder 200 liter plassert i vaskerom. El-anlegg fra byggeår med tilleggsinstallasjon i tilbygg fra tilbyggsår. Anlegg utført som skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer etter dato på kursoversikt oppdatert med nye kurser i 2003. Boligen har 3 stk. røykvarslere montert i etasjen. Utstyr for

brannslukning ikke funnet ved befaring.

Enebolig er oppført etter byggeårets standard og kvaliteter. Boligen tilbygget for nytt inngangsparti og ekstra boder ca. 1991. Kjøkken, bad og vaskerom utvidet 1991. Bad og vaskerom oppgradert til nåværende utførelse ca. 2004. I boligen for øvrig er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 20 - 30 årene. Det må påregnes kostnader til ytterligere oppgradering /reparasjoner og vedlikehold.

Garasjen:

Dobbeltgarasje oppført ca. 1990, med loftsetasje over midtre del. Innvendig trapp opp til loft. Bygget er oppført i uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. To stk. leddporter montert i frontvegg. Støpt gulv i garasjedel. Tak oppført med bærende A-takstol. Tak utvendig tekket med lakkert stålplatetak.

Anneks:

Anneks oppført ca. 2020. Bygget oppført som lager/ bod men er innredet som ekstra overnattingsrom. Innvendig er gulv med laminat, vegger med panelplate og malte palter i tak. Utvendige vegger kledd med liggende kledning. Tak trukket fram over inngangsparti/ balkong. Tak tekket med lakkerte stålplater.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet nøye. Ved tvangssalg er det generelt vanskeligere å få innhentet alle relevante opplysninger opplysninger om en eiendom. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Løse hvitevarer medfølger ikke

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 204 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 144 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, vaskerom, bad 2

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger - Kommentar: Godkjente tegninger viser ikke de endringer som er utført i planløsning

Brannceller. Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?
Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

Ingen tegninger av garasje eller andre bygninger. Anneks byggemeldt og godkjent som lagerbygg/ bod. (2023)

Hva er måleverdig areal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?. BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 352,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Meløy kommune opplyser følgende: Septiktømming kroner 1.181,- år. år. (tømmes annenhvert år). Feiing kroner 439.- pr. år. Eiendomsskatt kroner 2.822.- pr. år for gnr. 70 bnr. 67 og kr. 2.069.-. Eiendomsskatt for gnr. 70 bnr. 85, er oppgitt til kr. 2.069.- pr. år. IRIS(renovasjon) opplyser at renovasjonsavgifter for 2025 er på kr. 3.846.- pr. år. Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 891,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFO VANNAVGIFF

Det gjøres oppmerksom på at medhjelper tar forbehold om det foreligger vannavgift for privat vannforsyning

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 625 279,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 501 114,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdiene er mottatt fra skatteetaten og gjelder for gnr. 70 bnr 67. Vi har ikke mottatt ligningsverdi for gnr. 70 bnr. 85 og tar forbehold om at denne også kan være med ligningsverdi. Ny eier anbefales å kontakte skatteetaten for å få oppgitt korrekte ligningsverdier for begge eiendommene.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 900 000,- (Prisantydning)

kr. 47 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 48 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 948 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto meglings, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1837/70/67:

22.12.2023 - Dokumentnr: 1431882 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver.

Rettighetshaver: Sandberg Roy Arne Født: 29/06-1976

Rettighetshaver: Solhaug Tanja Født: 29/07-1966

Rettighetshaver: Solhaug Trine Født: 17/01-1964

Medhjelper opplyser at denne rettigheten vil bli slettet ifbm. tvangssalget

02.10.1980 - Dokumentnr: 5883 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenheten opprettet fra: Knr:1837 Gnr:70 Bnr:36

GRUNNBOKSDATO

28.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke kjennskap til hvor eiendommen er forsikret

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Vi har mottatt områdeanalyse som har følgende datatreff: Aktsomhetskart for kvikkleireskred - FKB-AR5 - Flom, aktsomhetsområder - Løsmasser N50/N250 - Marin grense

-

Mulighet for marin leire - Naturtyper i Norge, landskap - Reindrift reinbeitedistrikt -

Reindrift reinbeiteområde - Reindrift sommerbeite årstidsbeite - Reindrift vårbeite årstidsbeite - SR16, Skogressurskart 16x16 meter.

Se vedlagte områdeanalyse for spesifikasjoner

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

LEGALPANT

legalpant omfatter kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom

eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE

at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NORDSIDVEIEN 193

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Matrikkelinformasjon
Tegninger
Byggetillatelser
Planbestemmelser m/kart
oversikt kommunale gebyrer
Områdeanalyse
Energiattest
Info fra Salten brann
Standardskjema innbo/løsøre som
fravikes ved tvangssalg
Budskjema
Orientering til kjøpere om tvangssalg
ved medhjelper

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordsidveien 193 , 8146 REIPÅ

 MELØY kommune

 gnr. 70, bnr. 67

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 12310-1308

Referansenummer: FI2013

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo

svein@nymo-tbk.no

952 88 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført 1976 etter byggeårets standard og kvaliteter. Boligen tilbygget for nytt inngangsparti og ekstra boder ca 1991. Kjøkken, bad og vaskerom utvidet 1991. Bad og vaskerom oppgradert til nåværende utførelse ca 2004. I boligen for øvrig er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 20 - 30 årene.

Boligen er generelt i normalt god stand byggeåret tatt i betraktning, men har behov for en del oppgraderinger og vedlikehold. (Se under konstruksjoner for detaljer.)

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med lakkerte aluminiumsplater fra byggeår/ tilbyggsår. Undertak av plast.

Takrenner montert på alle takflater. Adkomst til pipe via takstige festet med bøyler over møne.

Boligen har veggkonstruksjon med bindingsverk fra byggeår. Vegger utvendig kledd med asfaltplater, papp, lekter og stående kledning.

Vinduer med to-lags isolerglass i hovedsak fra byggeåret.

Kjøkkenvindu fra tilbyggsåret -91.

Hovedinngangsdør er heltre dør med glass felt. Katteluke montert i nedre del av døren.

Balkongdør i tre med glass i øvre del.

Balkong i impregnerte materialer. Rekkverk med liggende bord.

Trapp i impregnerte materialer til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen preges av gulv med laminat/ belegg, vegger med malt tapet/ tapet/ panel og tak med malt trepanel/ malte himlingsplater.

Kjøkken har laminatgulv og vegger med malt tapet. Tak med malte himlingsplater/ malte plater.

Trebjelkelag med sponplategulv over krypekjeller. Bjelkelag kledd med panel på undersiden/ i kryperom.

Bygg ut fra byggeår og observasjon i krypekjeller utført uten radonsoner i grunn. Ingen dokumentasjon for utført radonmåling framlagt.

Elementpipe med ildsted tilkoblet i stue. Pipe er pusset på alle sider til over tak.

Krypekjeller under opprinnelig del av boligen. Krypekjeller har støpt gulv i betong i den sørlige del av arealet. Separat rom med lav høyde i hjørne mot sørøst. Dette rommet hadde opprinnelig adkomst via luke i gulv i bod. I den nordlige del av krypekjelleren er Jordgulv med et lite areal med støpt gulv langs del av midt-vegg/ drager. Tilbygg ved inngangsparti, i kjøkken/bad og i tilbygg boder utført med trebjelkelag og stubbgulv over ringmur i plass støpt betong. Dører fra byggeår er påmontert pyntelister som inndeling til speildører. Merk at det er kun stikkprøver av dører som er utført. Det kan derfor være dører som tar i karm/ terskel som ikke er registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Bad har våtromsbelegg på gulv og vegger med våtromsplater, malte plater i tak.

Gulv i bad utført som flatt gulv med belegg som membran/ tettesjikt. Belegg utført med oppbrett på vegger.

Bad har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. 2

stk høye skap. Servant nedfelt i plate. Gulvmontert standard toalett. Stort badekar med boblebad. Merk: Tekniske installasjoner ikke testet ved befaring.

Mekanisk vifte montert i vegg over badekar.

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom oppgradert i sammenheng med oppgradering av bad. Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Gulv uten fall til sluk. Høy oppkant på belegg i dør. Det er uklart om det er fuktsikring med oppbrett også gjennom dør til bad.

Gulv har til membran synlig vinylbelegg. Plasts luk med klemring under skyllekar.

Vaskerom har veggmontert skyllekar i stål, påkoblingspunkt for vaskemaskin. Bereder plassert i vaskerom.

Ventilering av rommet via ventil i vindu og åpningsbart vindu.

Hulltaking er ikke foretatt på grunnlag av vurdering av mulig borested. Vaskerom grenser mot yttervegg, bad på en side og mot kjøkken med innredning på motsatt side. Vegg mot gang har stor avstand til våtsone i vaskerom og har ingen vann installasjoner som kan gi fukt i vegg. Ingen utslag for fukt ved måling med fuktindikator.

Bad 2

Bad 2 utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet innredet med standard gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant på vegg.

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Måling utført i veggsvill med trepigget og funnet tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har stor innredning med heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr innpasset i innredning. Takhengt avtrekkshette over komfyr. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate.

Oppvaskmaskin i benk. Innredning har generelt godt med skap og benkeplass.

Fritthengende kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel i boligen via rør i rør montert ca 2004. Fordelingsskap i vaskerom.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Varmepumpe i stue, gulvmodell. Varmepumpen fungerer/ er i drift ved befaring.

Bereder 200 liter plassert i vaskerom.

El-anlegg fra byggeår med tilleggssinstallasjon i tilbygg fra tilbyggsår.

Anlegg utført som skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer etter dato på kursoversikt oppdatert med nye kurser i 2003.

Boligen har 3 stk røykvarslere montert i etasjen. Utstyr for brannslukning ikke funnet ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eventuell drenering og/eller fuktsikring av mur fra byggeår. Ingen dokumentasjon for utførelse finnes/ er framlagt. Ingen dokumentasjon for utførte tiltak/ oppgraderinger finnes.

Boligens opprinnelige del oppført på ringmur i betong på

Beskrivelse av eiendommen

betongsøyler ført til frostfri dybde. Ringmur i betong også under tilbygg med frostsikring av ukjent utførelse.
Septiktank i betong med lokk av tre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente tegninger viser ikke de endringer som er utført i planløsning.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen byggemelding eller tegninger framlagt eller finnes i kommunens arkiv.

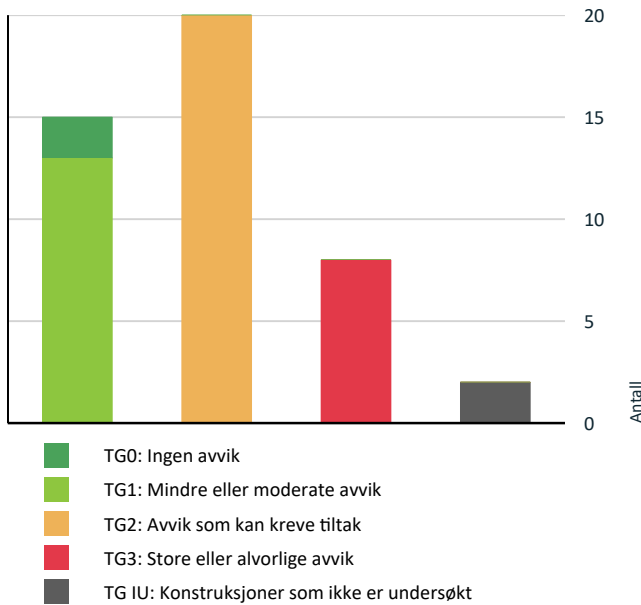
Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Anneks byggemeldt og godkjent som lagerbygg/ bod. (2023)

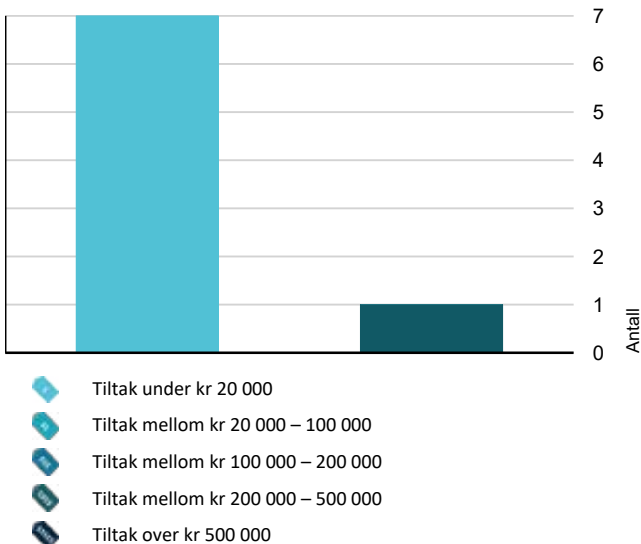
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - kjøkken og gang [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - gang [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg nordøst. [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - tilbygg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1976

Kommentar
Fra byggetillatelse/ godkjente
tegninger

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har en del vedlikeholdsbehov på utvendige overflater og
avsluttende arbeider i enkelte rom innvendig.

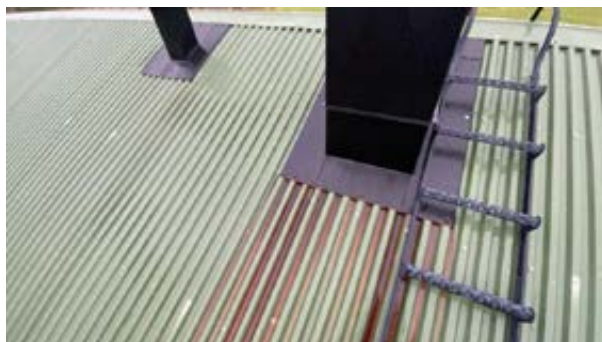
Tilbygg / modernisering

1979	Ombygging	Ombygging inngangsparti og etablering av boder mot sørøst. Etablering av balkong.
1991	Tilbygg	Tilbygg kjøkken, stue, bad og inngang m/ overbygg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak for å avklare årsak til og tette lekkasjer må utføres. Tekking tak er over 40 år og er passert halvparten av takets levetid, tidspunkt for utskifting av taket nærmer seg. Kostnader medtatt er for nærmere kontroll og for enkel lokal tetting av de observerte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med lakkerte aluminiumsplater fra byggeår/ tilbyggssår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er observert punkter med lekkasje midt på takside mot sør, ved vindski hjørne nordvest og ved takhatt for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner montert på alle takflater. Adkomst til pipe via takstige med bøyler over møne.

Vurdering av avvik:

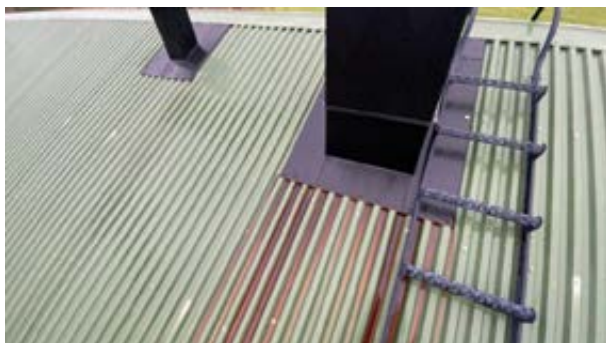
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tekking tak med glatt overflate. Snøfangere ikke montert. Takstige kun festet med bøyler over møne. Merk at takstiges kontaktpunkt mot tak bør kontrolleres nærmere. Skade i mønekan her registrert ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:

Snøfangere bør av sikkerhetsmessige grunner monteres på alle takets flater. Takstige må forskriftsmessig festes til taket. Bøylens kontaktpunkt til tak må kontrolleres nærmere, tiltak bør her utføres.



Takstige med bøyler over møne.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har veggkonstruksjon fra byggeår. Vegger utvendig kledd med asfaltplater, papp, lekter og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Kledningen er utvendig slitt og det er sprekkdannelse i enkelte bord. Enkelte områder/vegger har grønske/ soppdannelse på overflaten. På byggets side mot sør mangler beslag/ tilslutning av kledning til vindu montert av dagens eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilslutning av kledning til vindu må utføres. Det må også kontrolleres nærmere om det har oppstått skjult fuktskade i vegg som følge av den manglende tetting rundt vinduet. Ingen skade avdekket her ved befarig.



Malingsbehandling på kledning er svært slitt.

Tilstandsrapport



Bord med sprekkdannelse ved balkongdør.



Godt synlig grønske/ sopp på vegg



Midtre vindu mangler beslag/ tilslutning til kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertak av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

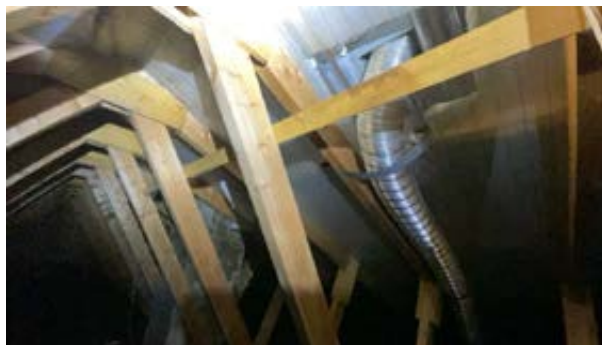
Undertak har stedvis skader og er ikke tilsluttet pipe og andre takgjennomføringer. Lekkasje observert ved gjennomføring av lufting. Ved befaring er oppsamlingskar plassert under lekkasjepunkt. Synlige merker av fukt registrert også i to andre punkter i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Taket må kontrolleres nærmere. Tiltak med oppgradering av tak kan påregnes. Kostnad medtatt i overslag er for kontroll og enkel tetting av observerte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Undertak mangler tilslutning til takgjennomføring



Kar for oppsamling av lekkasjevann fra taklekkasje.



Manglende lufting ved takfot.

TG II Takkonstruksjon/Loft - tilbygg nordøst.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak tilbygg nordøst utført med bærende konstruksjon av takstoler. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig men er ut fra synlig del og tegninger utført som konstruksjon på hoveddel av boligen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tak over tilbygg nordøst og mot sørøst har ikke etablert adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør etableres adkomst til takkonstruksjon der det nå ikke er tilgang. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere fra innsiden.

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i hovedsak fra byggeåret. Kjøkkenvindu fra tilbyggsåret -91.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i stue er punktert. Dette kan også gjelde andre vindu selv om det ikke var synlig ved befaring. Enkelte vinduer er innvendig slitt og har merker av fukt i nedre del av rammen. Pakninger/ tetningslist på enkelte vinduer er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Oppgradering / vedlikehold må utføres på de fleste vinduer. Det må påregnes at enkelte vinduer må utskiftes.



Punktert vindu i stue



Åpningsbart vindu med bruksslitasje



Utvendig fukt/ aldersslitasje på vindu.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er heltre dør med glassfelt. Katteluke montert i nedre del av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Montert katteluke er ikke tett/ gir trekk langs gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå god tetting bør katteluke vurderes fjernet.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i tre med glass i øvre del.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dør har fuktskade og slitasje på plate under vindu/ nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold må utføres. Utsifting av døren kan ikke utelukkes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i impregnerte materialer. rekkverk med liggende bord. Trapp i impregnerte materialer til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

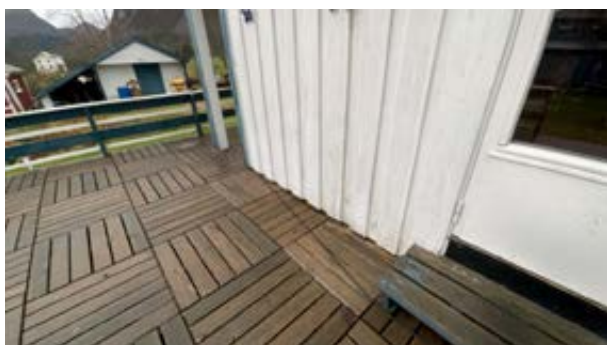
Tilstandsrapport

Rekkverkets høyde er under dagens krav. Balkongens alder tilsier at bærende materialer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkong bør kontrolleres nærmere med tanke på svekkelser i bærende konstruksjoner. Det er ved befarings ikke avdekket skader men det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen.



Balkongdekke montert i rutemønster

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligen preges av gulv med laminat/ belegg, vegger med malt tapet/ tapet/ panel og tak med malt trepanel/ malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er generelt over 25-30 år og er preget av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering av overflater må påregnes.

TG 3 Overflater - kjøkken og gang

Kjøkken har laminatgulv og vegger med malt tapet. Tak med malte himlingsplater/ malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv er fuktskadet i område foran oppvaskkum. Laminatgulv er her lagt uten forskyvning i skjøter.

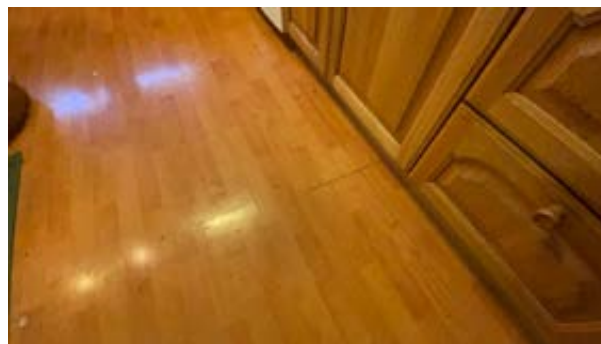
I gang mangler not/ fjær mellom laminat-platene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

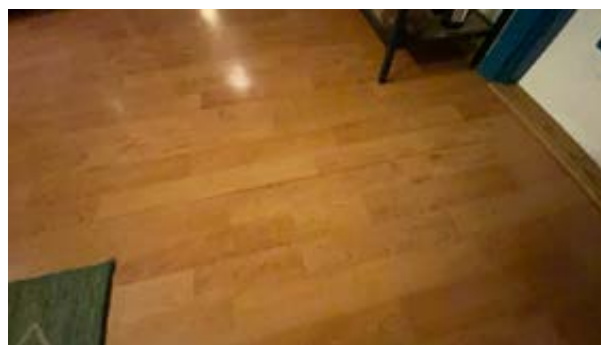
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet i kjøkken må byttes for å utbedre skaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken: skade i gulv ved oppvaskkum.



Kjøkken: svikt mellom bord i gulv.



Gang: svikt mellom bordene i laminatgulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med sponplategulv over krypekjeller. Avvik målt med stikkprøvemåling i stue til å være innenfor 10 mm,

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - gang

Trebjelkelag med sponplategulv over krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Avvik målt i gang til å være over 20 mm innenfor 2 m. Måling utført med stikkprøvemåling og laser. Årsak til skjevhet ikke avklart. Merk at det i krypekjeller i område under bad er montert ekstra støtte under bjelkelag. Dette antas være gjort for å oppnå ekstra stivhet i bjelkelag ved oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av gulv bør utføres ved oppgradering av gulv i rommet. Sum i kostnadsoverslag er for avretting. Utskifting/ oppgradering av gulv ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avstiving/ ekstra støtte montert under bjelkelag.

TG 2 Radon

Bygg ut fra byggeår og observasjon i krypekjeller utført uten radonsperre i grunn. Ingen dokumentasjon for utført radonmåling framlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dokumentasjon for radonmåling eller montert radonsperre ikke framvist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør av sikkerhetsmessige grunner utføres i bygget. Eventuelle Radonmåling bør utføres. Eventuelle tiltak vurderes ut fra resultat ved måling. tiltak vurderes ut fra resultat ved måling.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted tilkoblet i stue. Pipe er pusset på alle sider til over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe har synlig sprekke dannelse i kvistrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

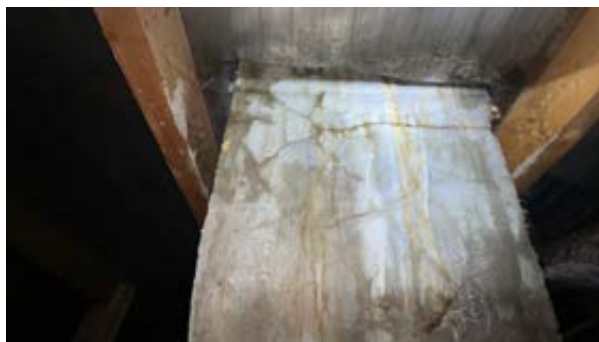
Pipe bør kontrolleres nærmere av fagmann inne ildsted/ pipe. Tiltak med fjerning av sprekker i pipe bør utføres. Siste inspeksjon fra Salten Brann utført 23.08.2023. Ingen anmerkninger registrert.



Vedovn tilkoblet pipe i stue



Feieluke i krypekjeller.



Pipe har sprekke dannelser i kvistrom

TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller under opprinnelig del av boligen. Krypekjeller har støpt gulv i betong i den sørlige del av arealet. Separat rom med lav høyde i hjørne mot sørøst. Rom hadde opprinnelig adkomst via luke i gulv i bod. I den nordlige del av krypekjelleren er Jordgulv med et lite areal med støpt gulv langs del av midtvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

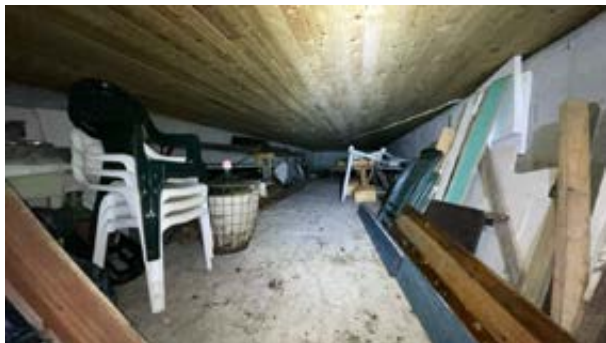
Kjeller har begrenset ventilering. Fuktsperre er synlig i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

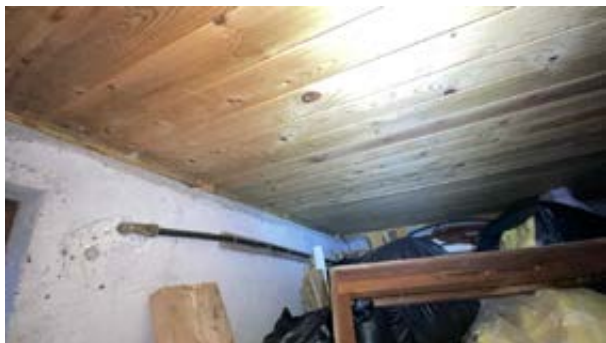
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Ventilering bør utbedres. Alternativt kan avfukter monteres. Fuktspærre bør kontrolleres nærmere.



Krypekjeller med støpt gulv på grunn.



Tak i kryperom med panelbord.



Krypekjeller med sandgulv uten fuktspærre.

TG 10 Krypekjeller - tilbygg

Tilbygg ved inngangsparti, i kjøkken/bad og i tilbygg boder utført med trebjelkelag og stubbgulv over ringmur i plass støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypekjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypekjelleren.

Kryperom uten tilgang/ inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilgang til kryperom bør etableres. Tilstand i krypekjeller er uavklart, inspeksjon bør utføres. Eventuelle tiltak vurderes etter resultat av inspeksjonen.

TG 1 Innvendige dører

Dører fra byggeår er påmontert pyntelister for inndeling til speildører. Merk at det er kun stikkprøver av dører som er utført. Det kan derfor være dører som tar i karm/ terskel som ikke er registrert.

VÅTROM

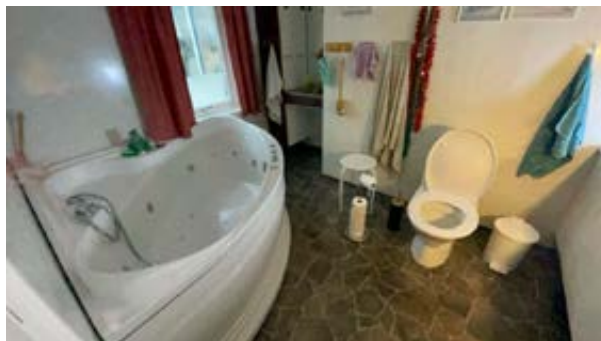
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har våtromsbelegg på gulv og vegger med våtromsplater.

Årstell: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Dato for oppdatering av badet hentet i fordelingskap for vanninstallasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har vegger med våtromsplater, malte plater i tak.

Årstell: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu plassert i våtsoner over badekar. Vindu har standard foring og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu bør fuktsikres.



Badekar like ved vindu uten fuktsikring



Eksempel: Vegg og tak i bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Bad utført som flatt gulv med belegg som membran. Belegg utført med oppbrett på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Gulv uten fall til sluk. Vindu i våtsonen har standard foring/ lister. Ingen oppbrett på belegget i dør/ sikring mot vann til tilstøtende rom. Merk: Tilstøtende rom er vaskerom der det er høy kant i dør. Uklart om det er fuktsikring bak karm i dør vaskerom - bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Gulv fungerer med dette avviket men vær obs på faren med stående vann på gulvet. Vindu i våtsonen må fuktsikres. Oppkant av belegget med høyde etter gjeldende krav må kontrolleres/ etableres i dør.



Kontroll av fall med lasermåling. Ingen oppkant/sikring på belegget i dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv har synlig belegget som membran/ tettesjikt på gulvet.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. 2 stk høye skap. Servant nedfelt i plate. Gulvmontert standard toalett. Stort badekar med boblebad. Merk: Tekniske installasjoner ikke testet ved befaring.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte montert i vegg over badekar.

Årstill: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad har mangelfull tilluft til bad. Ingen luftespalte i dør eller lignende tilluft løsning etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Til luft bør etableres som luftespalte i dør eller lignende løsning.



Vifte i vegg



Ingen tilluft via dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigget og funnet tørt.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert i sammenheng med oppgradering av bad. Det er belegg på gulv og vegger med våtromsplater

Årstill: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Ombyggings år hentet fra dato i vannfordelingsskap.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv uten fall. Høy oppkant på belegget i dør. Det er uklart om det er fuktsikring med oppbrett også i dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv uten fall. Dette kan medføre stående vann på gulvet ved søl/lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær obs på dette avviket. Om rommet en gang skal oppgraderes bør det etableres fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv har membran med synlig vinylbelegg. Plastsluk med klemring under skyllekar.

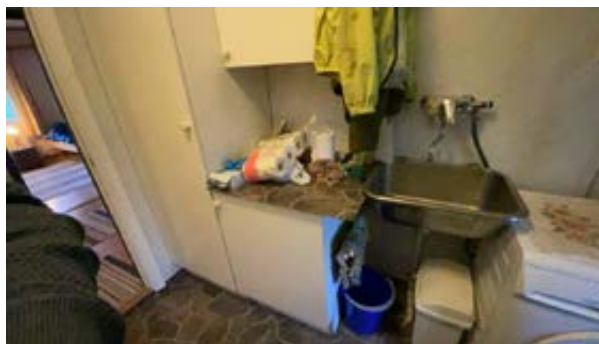
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har veggmontert skyllekar i stål, påkoblingspunkt for vaskemaskin. Bereder plassert i vaskerom.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Installasjons år vannfordelingsskap.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerom har naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

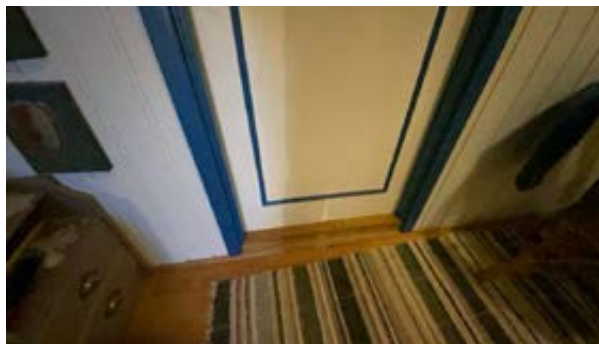
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen tilluft ved lukket dør til gang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør tilordnes tilluft som luftespalte i dør eller lignende løsning.



Dør til vaskerom fra gangside.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunnlag av vurdering av mulig borested. Vaskerom grenser mot yttervegg, bad på en side og mot kjøkken med innredning på motsatt side. Vegg mot gang har stor avstand til våtsone i vaskerom og har ingen vann installasjoner som kan gi fukt i vegg. Ingen utslag for fukt ved måling med fuktindikator.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad 2 utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet innredet med standard gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

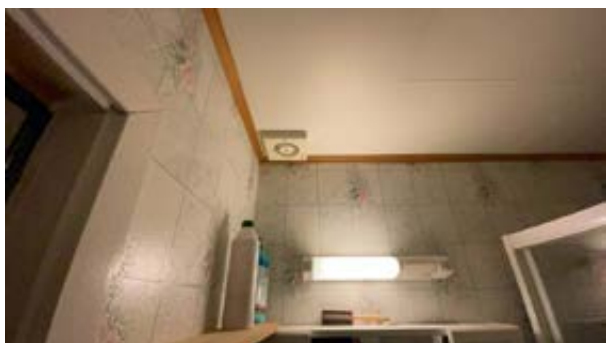
Bad fra byggeår der det ikke finnes dokumentasjon for utførelse. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av badet må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigger og funnet tørt.



Hull for fuktkontroll boret fra gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken har stor innredning med heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr innpasset i innredning. Takhengt avtrekksheite over komfyr. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate. Oppvaskmaskin i benk. Innredning har generelt godt med skap og benkeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning har merker av bruksslitasje på enkelte steder, - skapdører og benkeplater. Slitasjemerker/fuktmerker også i skap under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredning bør kontrolleres nærmere, lokale tiltak må utføres.



Tilstandsrapport



Synlig skade på skapdør ved komfyr



Synlig skade på benkeplate.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk over tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel i boligen via rør i rør montert ca 2004. Fordelingsskap i vaskerom.

Årstill: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Foringsrør uten tetting mellom varerør og vannrør i spisetue. Installasjon ikke avsluttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved lekkasje i vannrør kan lekkasjevann ledes til tørt rom.



Trykkmåler bak bereder,



Vannfordelingsskap



Vanntilførsel til spiserom ved inngang uten tetting.

Tilstandsrapport



Vannrør i krypekjeller.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.



Avløpsrør i krypekjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.



Ventil i vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe i stue, gulvmodell. Varmepumpen fungerer/ er i drift ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpens alder er ukjent men antas være over 15 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Alder tilsier at vedlikehold/ oppgradering kan påregnes. Det er nå ingen tegn til svekkelse men ut fra alder kan feil lett oppstå.



TG 2 Varmtvannstank

Bereder 200 liter plassert i vaskerom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder fra 2004 er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er nå ingen tegn til svekkelse i tanken men vær obs på tankens alder og at skader kan lett oppstå på eldre beredere.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg fra byggeår med tilleggsinstallasjon i tilbygg fra tilbyggsår. Anlegg utført som skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer etter dato på kursoversikt oppdatert med nye kurser i 2003.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Ingen dokumentasjon for total rehabilitering av anlegget etter byggeår er framvist.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ingen samsvarserklæring framvist til denne rapport.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Kursfortegnelse i sikringsskap er håndskrevet og det er utført korrektur med overskriving i oversikten.

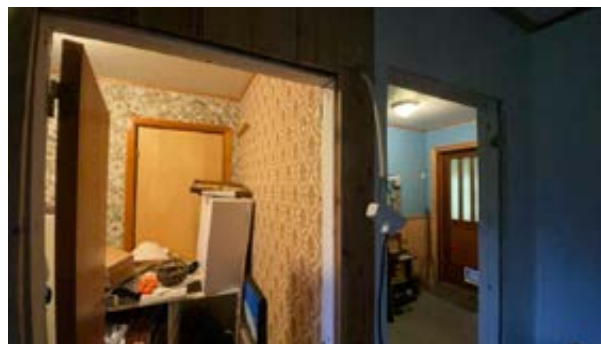
Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Utvidet kontroll anbefales ut fra anleggets alder. Ved visuell kontroll er blant annet oppdaget løse kabler i gang/bod i sammenheng med pågående arbeider i rommene. Det er også observert manglende lokk og løse kabler på/ved koblingsboks i kvistrom. Kostnader medtatt i overslag er kun for kontroll og retting av de påviste feil. Nødvendige tiltak etter kontroll ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs kabel i gang



Løs stikkontakt i bod

Tilstandsrapport



Sikringskapp i gang



Koblingsboks i kvistrom

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 3 stk røykvarslere montert i etasjen. Utstyr for brannslukning ikke funnet ved befarings.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eventuell drenering og/eller fuktsikring av mur fra byggeår. Ingen dokumentasjon for utførelse finnes/ er framlagt. Ingen dokumentasjon for utførte tiltak/ oppgraderinger finnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig fuktsikring av mur på tilbygg kjøkken mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Klemlist bør monteres på fuktsikring. Ved befaring var ingen tegn til fukt i krypekjeller men dette kan endres ved store nedbørsmengder eller andre klimatiske utfordringer.



Fuktsikring mangler klemlist



Drensrør benyttet til taknedløp tyder på at det er montert drensrør i grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligens opprinnelige del oppført på ringmur i betong på betongsøyler ført til frostfri dybde. Ringmur i betong også under tilbygg med frostsikring er av ukjent utførelse.



Ringmur i betong. Masse seget vekk fra mur mellom søylepunkter. Søylepunkt synlig



Bærende drager i betong under gulv.

TG 3 Septiktank

Septiktank i betong med lokk av tre,

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Lokk av tre er av uklar tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av lokk over septiktank må utføres. Tiltak med oppgradering/ utskifting av lokk kan påregnes. I kostnadsestimat er kun beregnet kontroll og enkelt vedlikehold av lokk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Inspeksjonsluke i lokk.



Lokk av tre på septiktank

Tilstandsrapport

TG 1 Andre tomteforhold

Flom

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagerloft.

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra type bygg og alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med loftsetasje over midtre del. Innvendig trapp opp til loft.

Bygget er oppført i uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. To stk leddporter montert i frontvegg. Støpt gulv i garasjedel.

Tak oppført med bærende A-takstol. Tak utvendig tekket med lakkert stålplatetak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Loft i garasje

Anneks



Anvendelse

Lager/ bod

Byggeår

2020

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. (Bygget byggemeldt til kommunen i 2023)

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annex oppført ca 2020. Bygget oppført som lager/ bod men er innredet som ekstra overnattingsrom.

Innvendig er gulv med laminat, vegger med panelplate og malte palter i tak.

Utvendige vegger kledd med liggende kledning. Tak trukket fram over inngangsparti/ balkong. Tak tekket med lakkerte stålplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom,
2 Bad, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Anneks
Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befaring; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen som ligger i tilnærmet flatt område ligger ca 1,5 km fra Reipå bygdesenter. I denne vurdering er i tillegg til boligeiendommen også medtatt eiendom 70/85 med garasje, utebod og anneks.

Boligen er oppført 1976 i et plan over krypekjeller, påbygget i 1979 og i 1991.

Boligen framstår som normalt godt vedlikeholdt.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marklandsveien 13 ,8146 REIPÅ 131 m² 1995 4 sov			12-09-2018	1 875 000	1 800 000		1 800 000	13 740
2	Rundveien 7 ,8146 REIPÅ 178 m² 1973 2 sov			18-12-2023	2 900 000	2 400 000		2 400 000	13 483
3	Marklandsveien 1 ,8146 REIPÅ 110 m² 1965 3 sov			07-11-2023	1 750 000	1 450 000		1 450 000	13 182
4	Reipåveien 343 ,8146 REIPÅ 165 m² 1956 4 sov			28-12-2016	2 250 000	2 050 000		2 050 000	12 424
5	Nordsidveien 420 ,8146 REIPÅ 241 m² 1986 6 sov			28-08-2023	2 980 000	2 755 000		2 755 000	11 432
6	Reipåveien 91 ,8146 REIPÅ 124 m² 1919 7 sov			02-05-2021	1 300 000	1 250 000		1 250 000	10 081
7	Reipåveien 325 ,8146 REIPÅ 127 m² 1937 3 sov			28-01-2021	1 290 000	1 280 000		1 280 000	10 079
8	Marklandsveien 34 ,8146 REIPÅ 128 m² 1965 3 sov			27-09-2023	950 000	950 000		950 000	7 422

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt: Oppgitt gebyr er for inneværende år.	Kr.	2 822
Årsgebyr kommunal infrastruktur: Septiktømming og brannsyn/ feiing. (Privat vann)	Kr.	1 650
Renovasjon, minstepris	Kr.	3 679
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Uteboder og grillhus	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 180 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

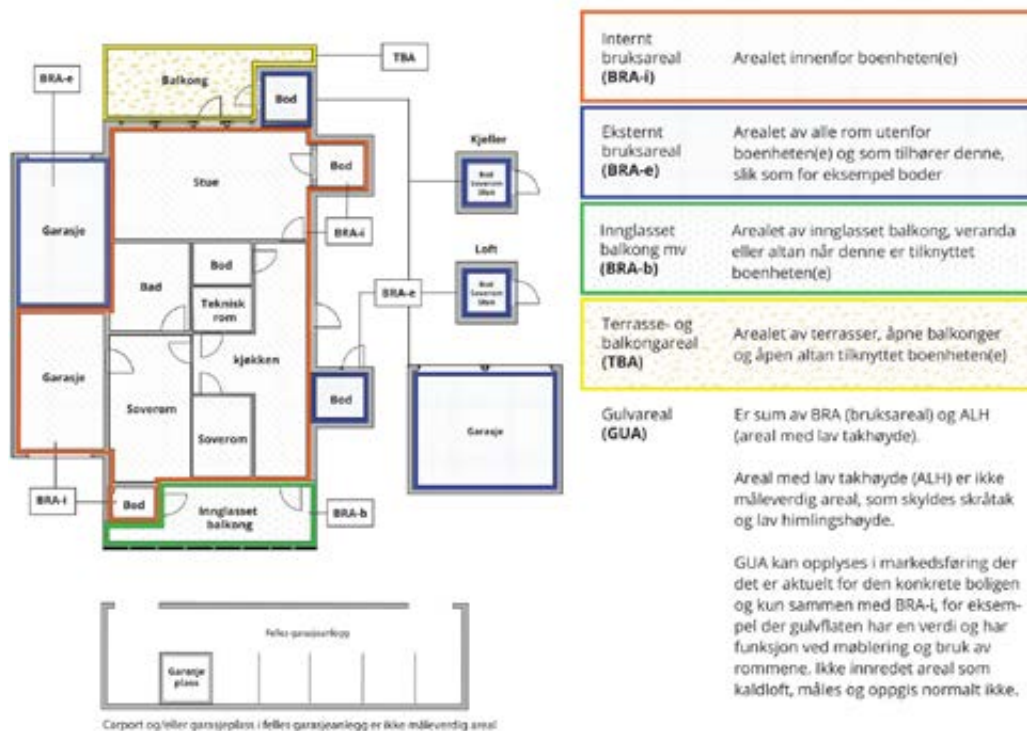
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	144			144	
SUM	144				
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, vaskerom, bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente tegninger viser ikke de endringer som er utført i planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen byggemelding eller tegninger framlagt eller finnes i kommunens arkiv.

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Anneks byggemeldt og godkjent som lagerbygg/ bod. (2023)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	5
Garasje	0	0
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Bjørn Solhaug	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	70	67		0	994.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordsidveien 193

Hjemmelshaver

Solhaug Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med tilleggstomt beleggende ved Nordsiveien ved Reipå bygdesenter i Meløy kommune. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt område ca 1,5 km fra bygdesentrum langs Nordsiveien - Parkveien.

Adkomstvei

Adkomst fra Fv 17 gjennom Reipå til Parkveien. Videre inn på kryss Nordsidveien der eiendommen ligger ca 400 meter etter kryss.

Tilknytning vann

Vann fra brønn felles med naboer. Vanntilførsel vedlikeholdes av eiere i fellesskap. Ingen faste utgifter til drift av anlegget.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller. Etter byggesøknad skal avløp være løst ved hjelp av infiltrasjon. Det er uklart om dette er installert og bør kontrolleres nærmere. Infiltrasjonsanlegg har begrenset levetid og vedlikehold kan påregnes.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel 2025-2037, Planidentifikasjon: 2022001, Arealbruk: Boligbebyggelse. Områdenavn B71

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt tilsådd til plen med noe beplantning med prydbusker og noen større trær.

Tinglyste/andre forhold

De to eiendommene i denne rapport skilles av vei til naboeiendom 70/36 som også eier veien.

Merk at etter opplysning i NVE's aktsomhetskart ligger boligen innenfor område som kan bli berørt av flom ved ekstreme forhold. Aktsomhetskartet er ikke et nøyaktig kart men gir grunnlag for at flomfaren bør undersøkes nærmere ved nye tiltak på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger, byggemelding bolig	10.11.1975		Gjennomgått	12	Nei
Byggetillatelse, ombygging - balkong	24.08.1979		Gjennomgått	5	Nei
Områdeanalyse	11.11.2025		Gjennomgått	13	Nei
Planstatus og plankart	11.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Matrikelbrev	14.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale gebyrer, Restanser og Legalpant, Meløy Kommune	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger lagerbygg (anneks) og melding ikke søknadspliktig bygg. (eiendom70/85)	23.03.2023		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring ikke utfylt til denne eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI2013>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Grillhus på eiendom 70/67



Innkjøringsvei med eiendom 70/67 på venstre side,
eiendom 70/85 på høyre side.



Utebod på eiendom 70/85
(Bilde fra takst 2022)



Utebod på eiendom 70/85
(Bilde fra takst 2022)

Nabolagsprofil

Nordsidveien 193

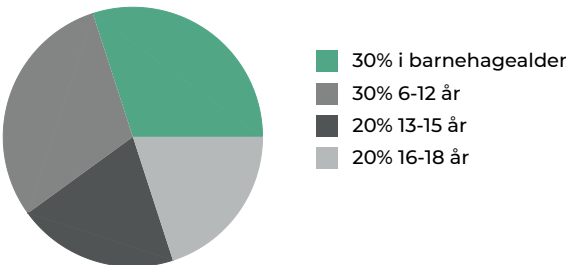
Offentlig transport

Mo	16 min
Linje 200, 436, 442	1.6 km
Bodø lufthavn	1 t 36 min

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.)	12 min
186 elever, 14 klasser	10.1 km
Ørnes skole (8-10 kl.)	10 min
146 elever, 10 klasser	8.9 km
Meløy videregående skole - Avdeling ...	11 min
120 elever, 5 klasser	9.3 km
Meløy videregående skole	27 min

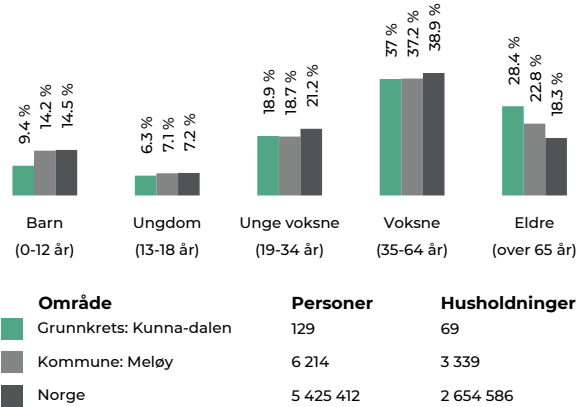
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

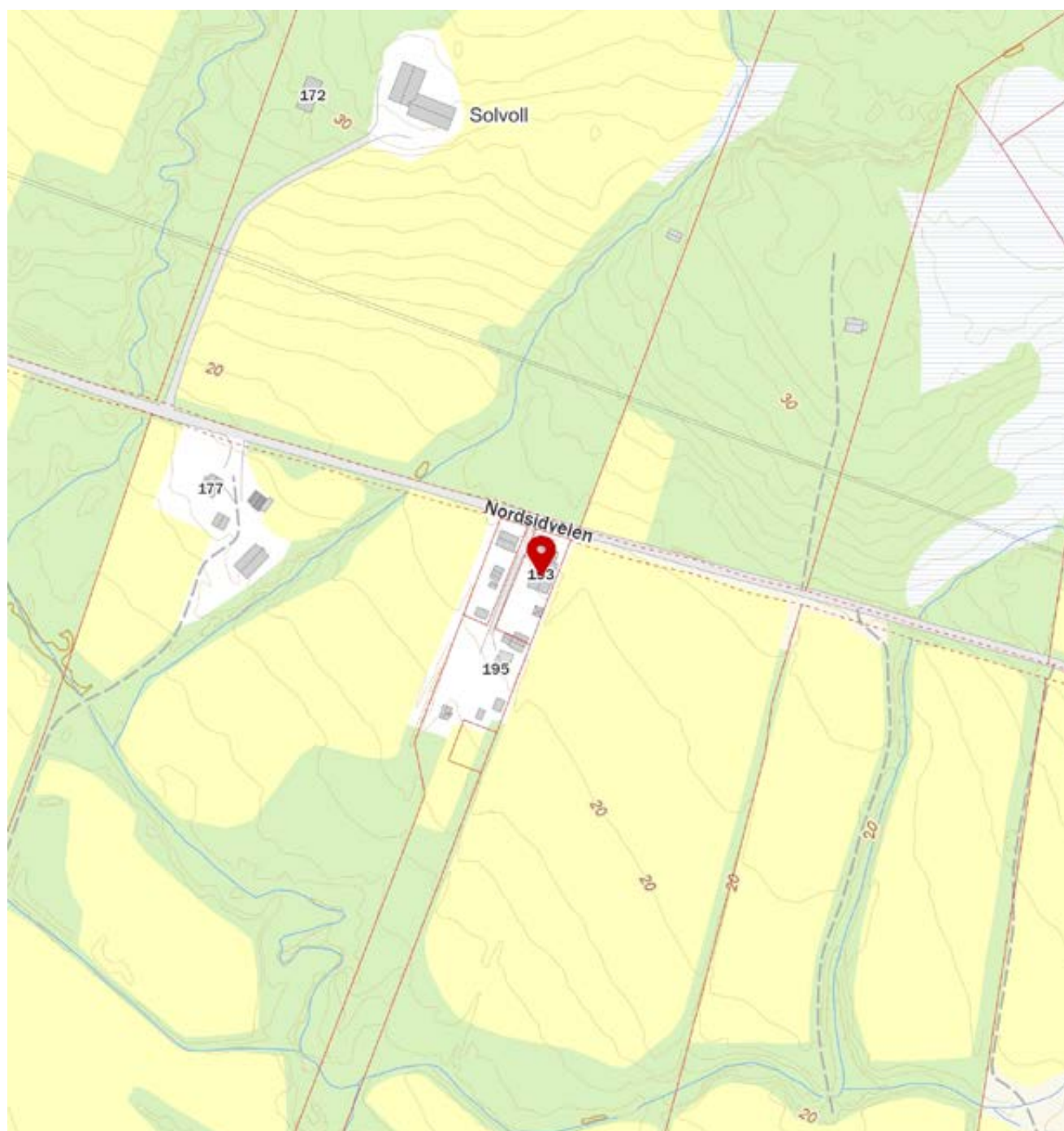
Reipå barnehage (1-5 år)	4 min
39 barn	2.2 km
Storvik barnehage (1-5 år)	13 min
7 barn	15.4 km
Utsikten barnehage (0-5 år)	18 min
92 barn	15.7 km

Dagligvare

Joker Reipå	18 min
PostNord	1.7 km
Rema 1000 Ørnes	8 min
Post i butikk	7.4 km

Sport

Reipå idrettsplass	14 min
Ballspill, fotball	1.3 km
Reipå skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	2.1 km
Meløy Sol- og Treningssenter	15 min



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 70
Bruksnummer: 67

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.11.2025 kl. 12:15
Produsert av: Thomas Spreer
Attestert av: Meløy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLTUN
Etableringsdato:	02.10.1980
Skyl:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 70 / 67	994,2 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161158	SOLHAUG BJORRN		Nordsidveien 193 8146 REIPÅ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		161158	SOLHAUG BJORRN		Nordsidveien 193 8146 REIPÅ	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7422672	441505		994,2 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring			
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			02.10.1980			
Kart- og delingsforretning				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Avgiver	1837 - 70/36	-994
				Mottaker	1837 - 70/67	994

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordsidveien	3105	193		Grunnkrets	0105 Kunna-Dalen	Nei
					Stemmekrets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33 7422677	441508	Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
					Postnr.område:	8146 REIPÅ	
					Tettsted:		

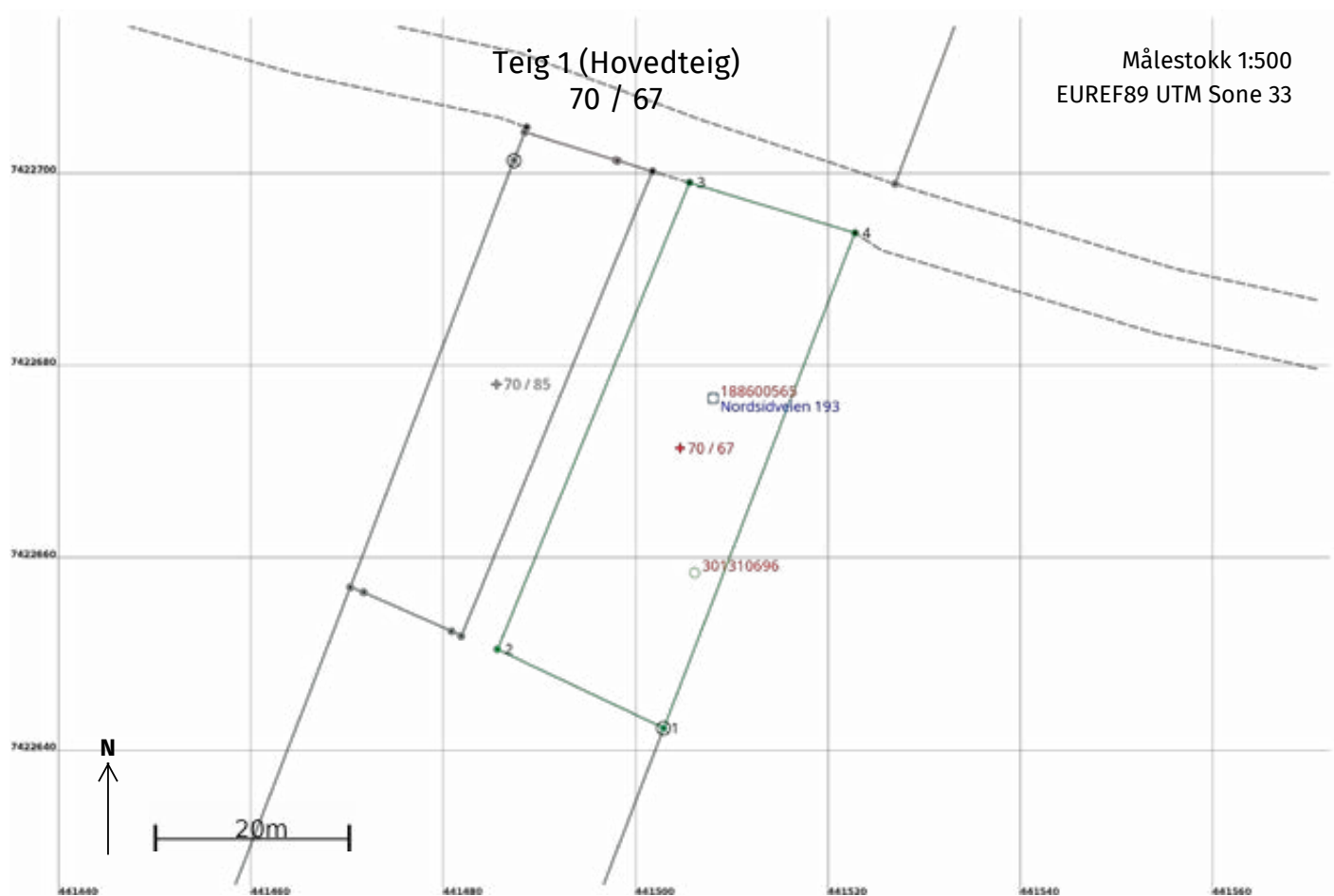
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	188 600 565				Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:					Bruksareal bolig:	180	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33				Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7422677 Øst: 441508				Bruksareal totalt:	180	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig				Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:					Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	1	180	0	180	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
3105 Nordsidveien 193		H0101		Bolig	0	0		0	0
									70/67

Bygningsnr:	301 310 696	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	12	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7422659 Øst: 441506	Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.2023
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	12	12	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0 0
								70/67





Areal og koordinater

Areal: 994,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7422672 Øst: 441505

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7422642,74	441502,86	19,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7422650,94	441485,60	52,43	Geometrisk hjelpепunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7422699,42	441505,56	17,96	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	7422694,19	441522,74	55,16	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 70
Bruksnummer: 85

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.11.2025 kl. 13:26
Produsert av: Thomas Spreer
Attestert av: Meløy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.04.1996
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 70 / 85	677,7 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161158	SOLHAUG BJØRN		Nordsidveien 193 8146 REIPÅ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		161158	SOLHAUG BJØRN		Nordsidveien 193 8146 REIPÅ	

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7422678	441486		677,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring			
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling						
Kart- og delingsforretning						
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1837 - 70/76	-678,3		
		Mottaker	1837 - 70/85	678,3		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 600 573	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7422692 Øst: 441492	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	10	10	0	0	0
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/85
Bygningsnr:	300 356 905	Bebyggd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7422679 Øst: 441487	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/85

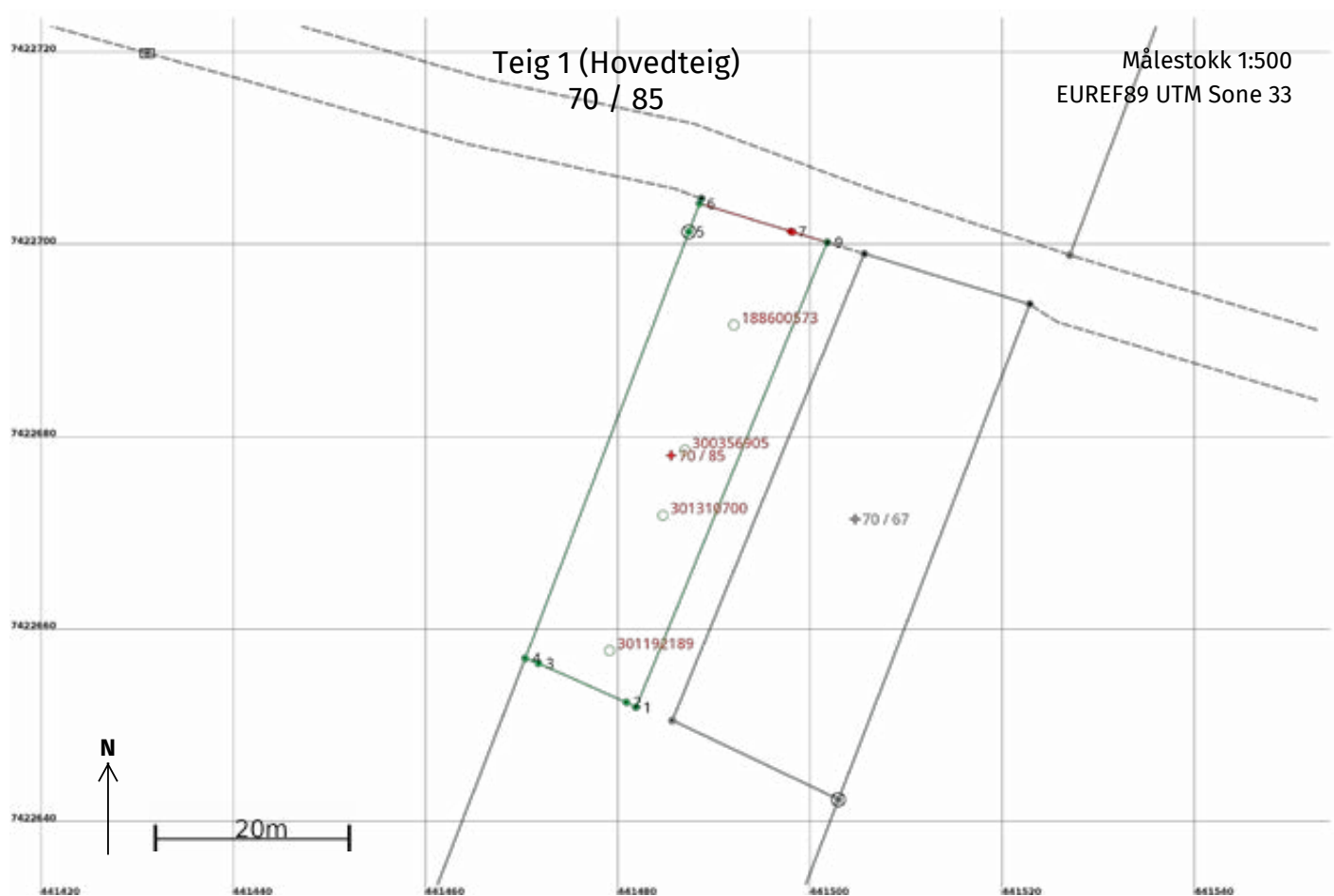
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	230535	SKAU SOLFRID HEDVIG E		Reipåveien 107

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
8146 REIPÅ				
Bygningsnr:	301 192 189		Bebygd areal:	25 Ant. boliger: 0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0 Ant. etasjer: 1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	23 Vannforsyning:
	Nord: 7422658 Øst: 441479		Bruksareal totalt:	23 Avløp:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0 Har heis: Nei
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			
Energikilder:				
Oppvarming:				
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0	23	23
			BTA bolig	BTA annet
			0	0
			BTA totalt	0
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
		Unummerert bruksenhet	0	0
			Kjøkkentilgang	Bad WC
				0 0
				Matrikkelenhet
				70/85
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	230535	SKAU SOLFRID HEDVIG E		Reipåveien 107
8146 REIPÅ				
Bygningsnr:	301 310 700		Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0 Ant. etasjer: 1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	9 Vannforsyning:
	Nord: 7422672 Øst: 441485		Bruksareal totalt:	9 Avløp:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0 Har heis: Nei
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			
Energikilder:				
Oppvarming:				
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0	9	9
			BTA bolig	BTA annet
			0	0
			BTA totalt	0
Bruksenheter				

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/85





Areal og koordinater

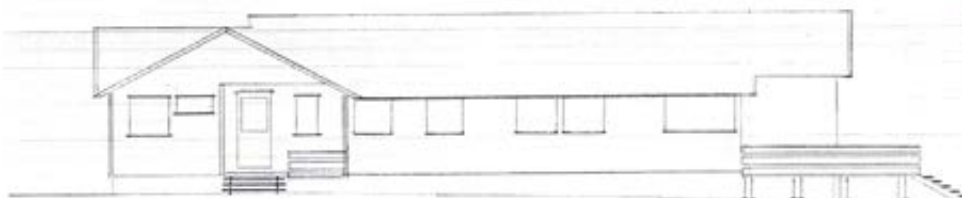
Areal: 677,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7422678 Øst: 441486

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7422652,30	441481,83	1,14	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7422652,82	441480,81	9,98	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7422656,86	441471,68	1,47	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	7422657,39	441470,31	47,47	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	7422701,71	441487,32	3,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7422704,64	441488,43	9,91	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
7	7422701,74	441497,91	0,19	Ukjent	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
8	7422701,68	441498,09	3,77	Ukjent	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
9	7422700,60	441501,70	52,23	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

Svein Skatting

Gnr. 70/36



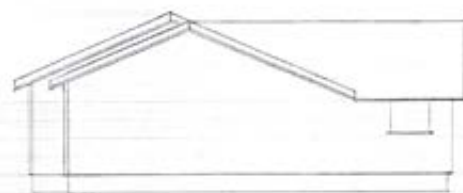
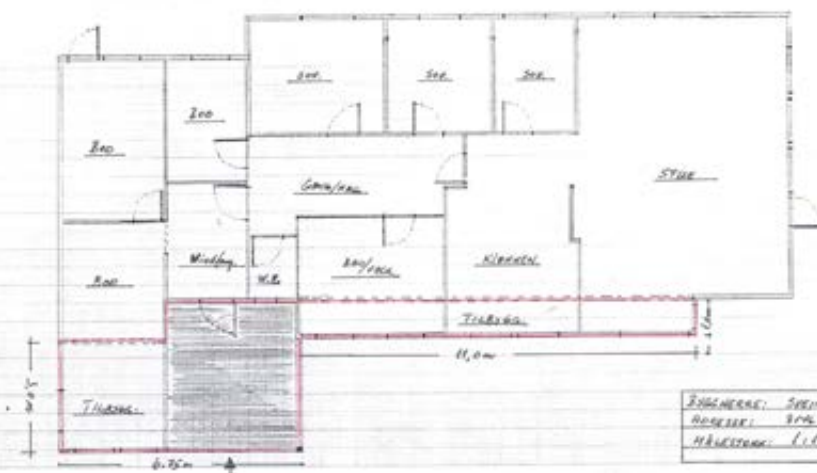
WEST



SÜD



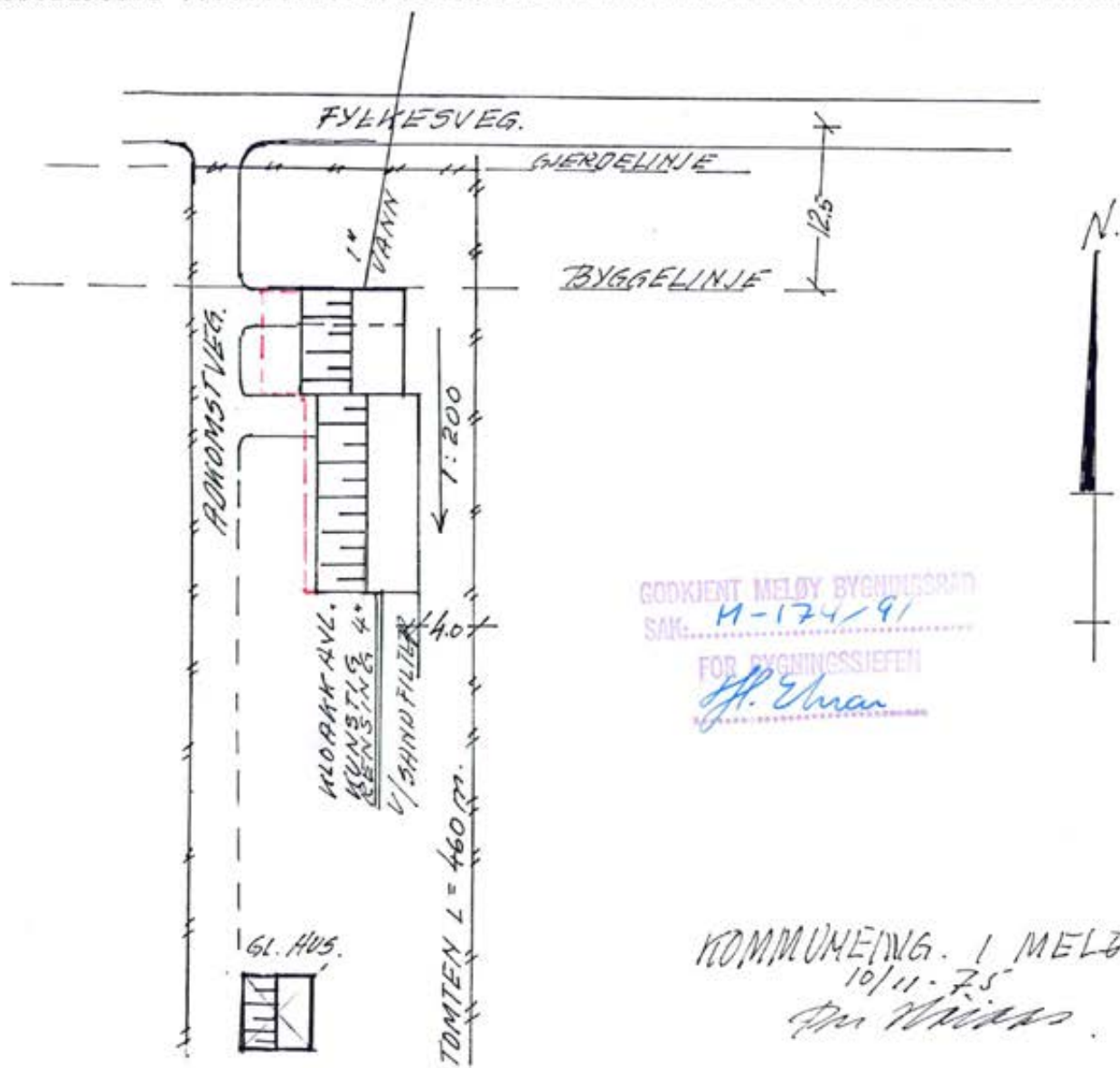
STADT MUSEUM
M-174/91
FÜR KUNST
H. E. E. E.



NORD

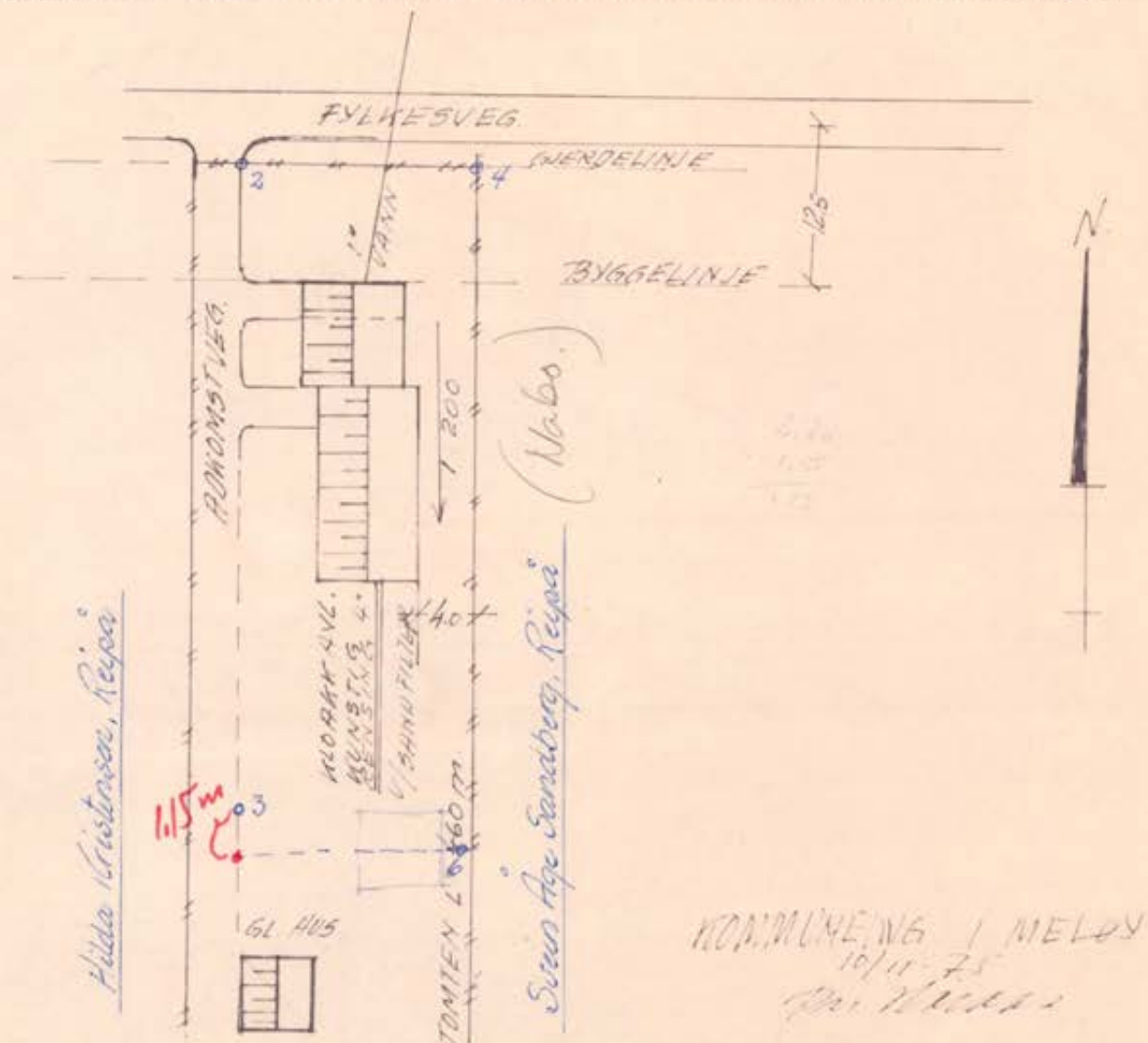
BAUHER: SEINER
ADRESSE: 174. KLEIN
HAUPTSTADT: LIT.

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 70 byggekommune MELØY
 mål 1:500 b.nr. 36
 navn SVEIN SKAUG
 postadresse 8146 REIPA



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

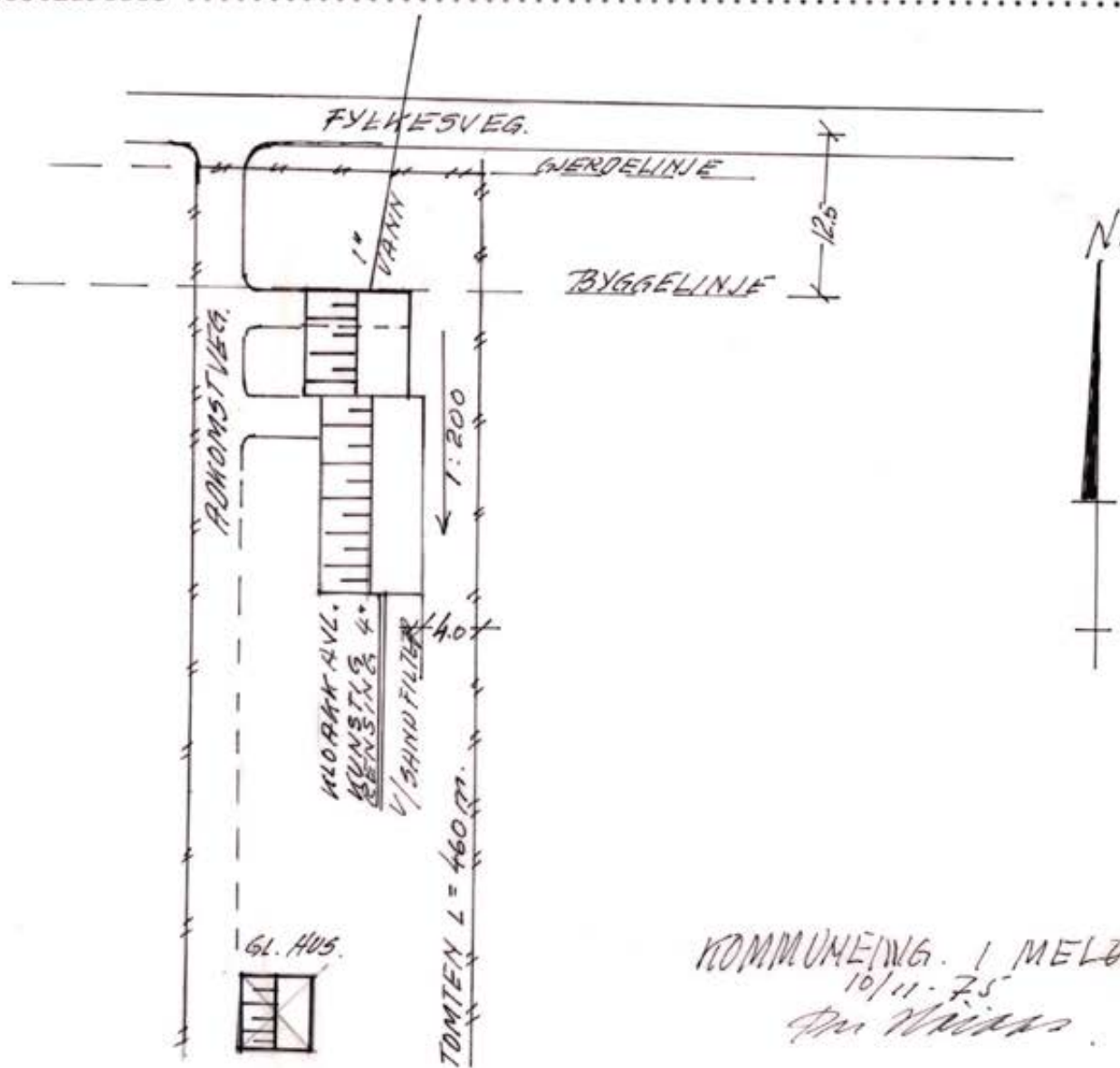
SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 70 ... kommunkommune ... MELØY
 mål 1:500 b.nr. 36
 navn ... SVEIN SKAUG
 postadresse ... 8146 REIPA



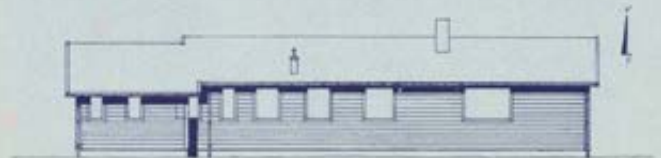
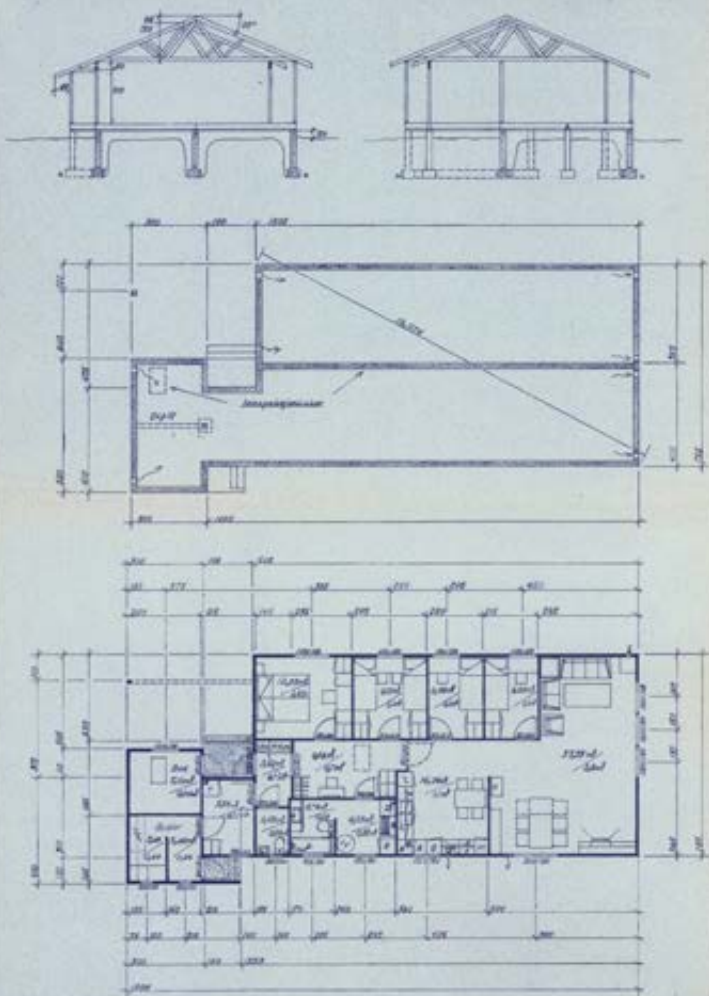
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. Eventuelle andre i planens tilknytning, i samsvar med planens...

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 70... byggekommune ... MELØY
 mål 1:500 b.nr. 36...
 navn ... SVEIN SKAUG
 postadresse ... 8146 REIPA.

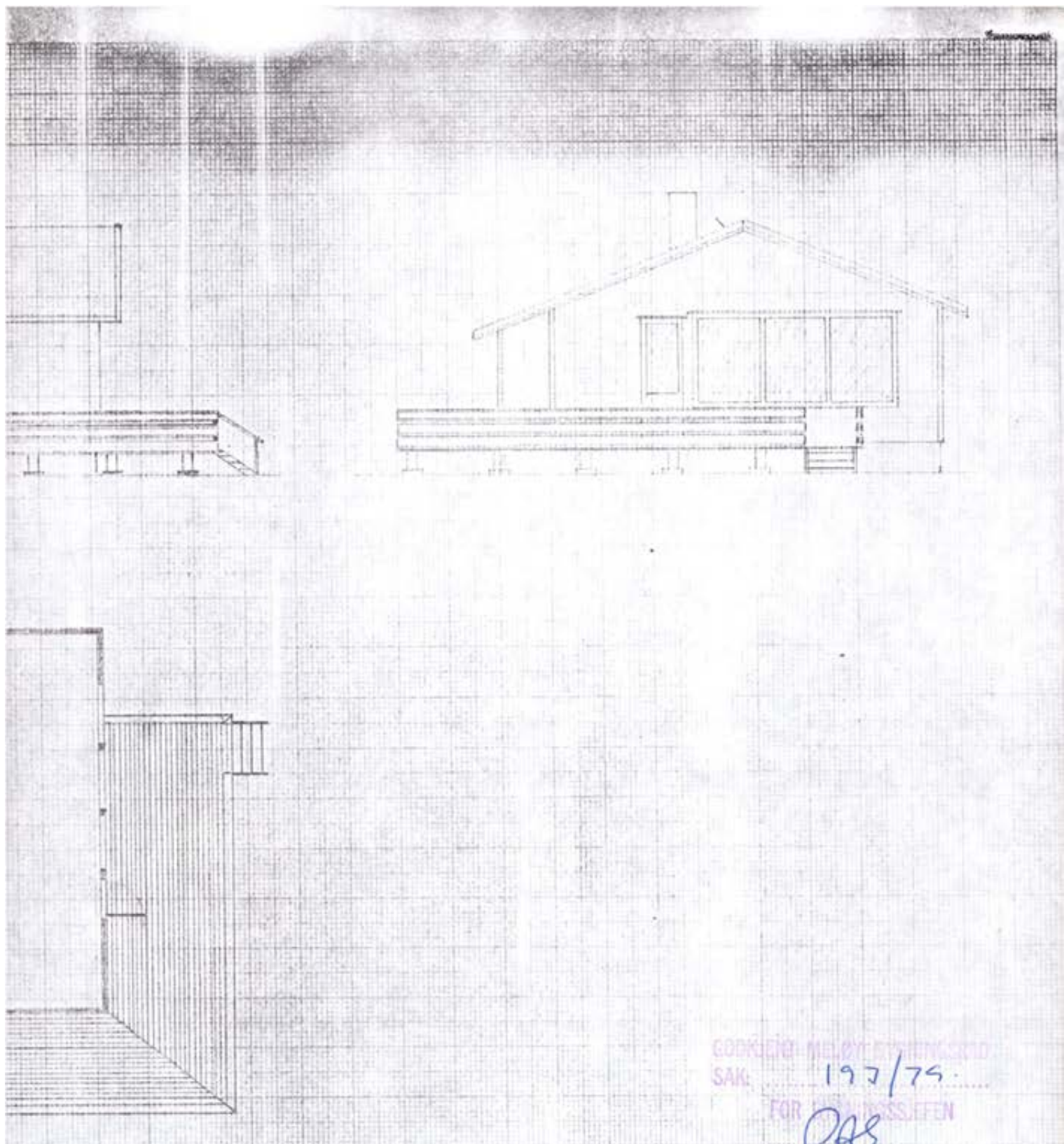


Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra an-

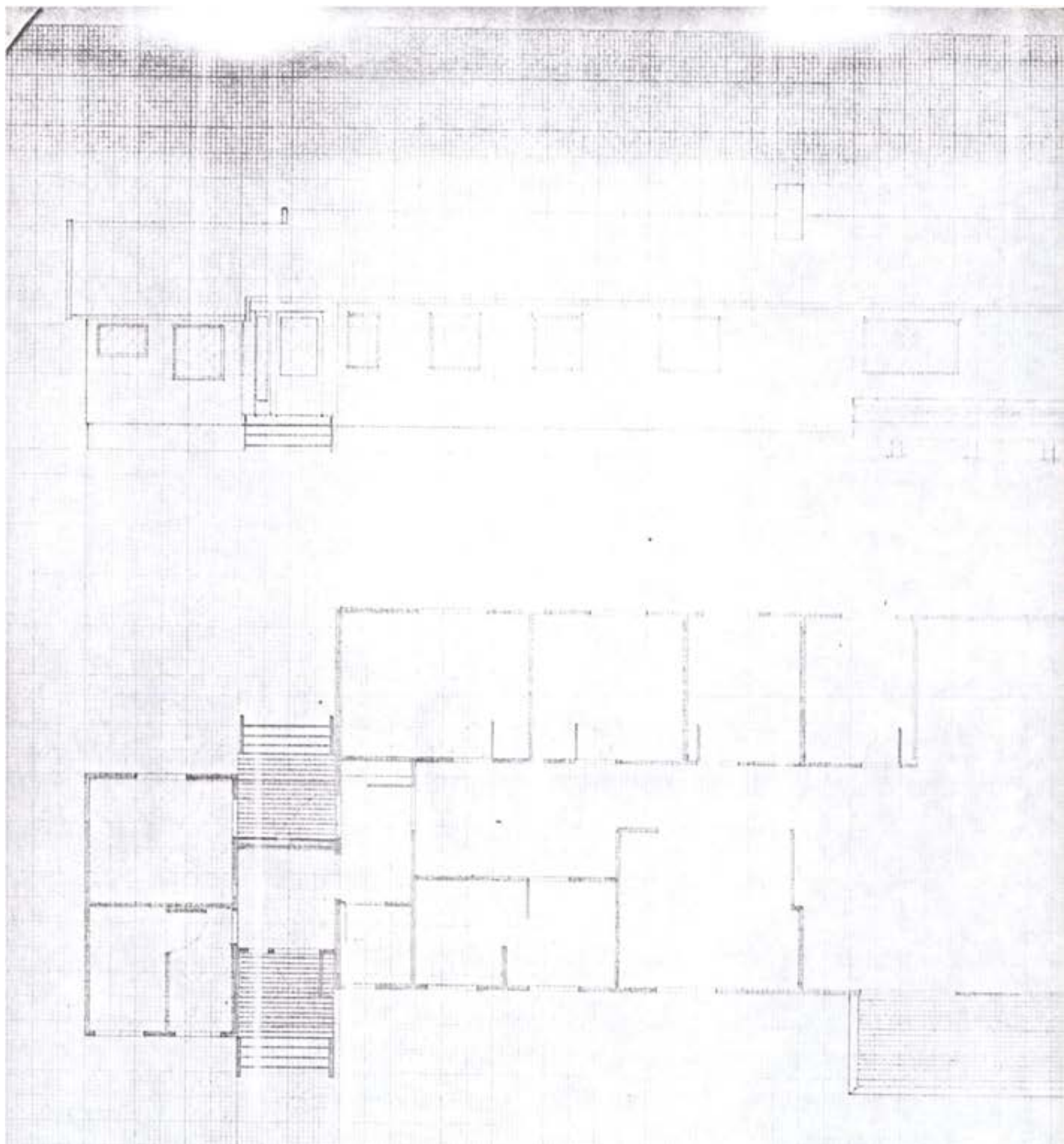


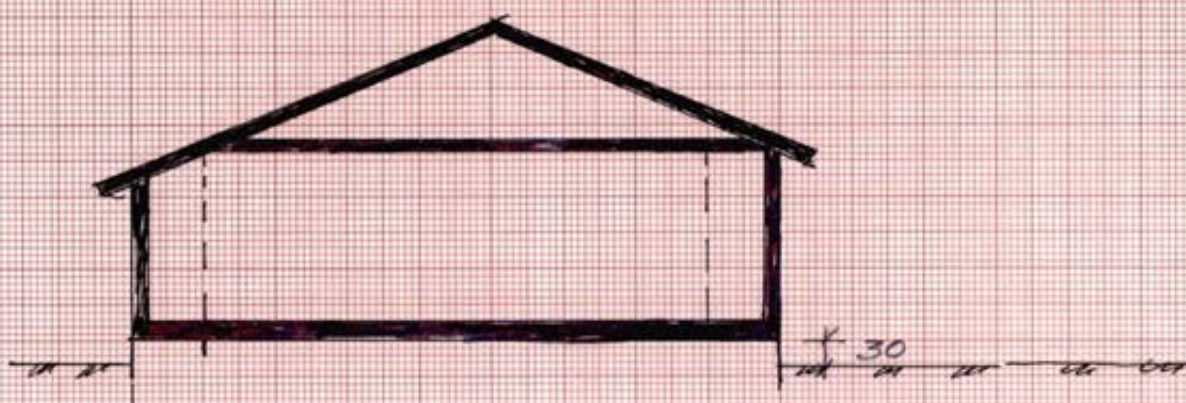
Gezeichnet von: *Handwritten signature*
 Gezeichnet am: *Handwritten date*
 Gezeichnet für: *Handwritten text*

Gezeichnet von:	<i>Handwritten signature</i>
Gezeichnet am:	<i>Handwritten date</i>
Gezeichnet für:	<i>Handwritten text</i>



GODKJEND MELBY TINGSTED
SAK: 197/79
FOR L. H. H. S. FEN
OAS





Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HELØY	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSSALEN	22. 12. 75.

Sak nr.

222/75: Svein Skau, Reipå, søknad om byggetillatelse for oppføring av anebolig på gnr. 70 bar. 36 på Reipå.
Avløpet er tenkt løst ved infiltrasjon i grunnen.

Forslag til vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lever og forskrifter følges. Avløpet må fører via 3-kåret slumavskiller og infiltrasjon i grunnen, samt samordnes med eksisterende eldre bolighus, som idag ikke har tilfredsstillende avløpsforhold i henhold til forskrifter.

Vedtak:

Bygningssjefens forslag vedtas.
Saken oversendes Helserådet.
Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggetillatelse kan gis.

Sign.

Utskrift bekreftet

Brid K. Johansen

Utskrift sendt til

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>REIPA</i>		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) <i>70/36</i>		
Arbeidets art <i>Endring/Bakning</i>	Bygningens art <i>BOLIG</i>	Dato for søknad <i>14.8.79</i>	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) <i>22.8.79</i>	Sak nr. <i>193/79</i>
Byggherre <i>Svein Skau</i>		Adresse <i>Reipa</i>		Tlf.
Anmelder <i>[Signature]</i>		Adresse <i>[Signature]</i>		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato <i>Øres</i>	Stempel <i>24.8.79</i>	GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD SAK: <i>193/79</i> FOR BYGNINGSJEFFEN <i>[Signature]</i> Underskrift
-----------------------------	---------------------------	---

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggesjefen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v	Møtested	Møtedato
MELØY	BYGNINGSRÅD		

Sak nr.

193/79; Svein Skau, Reipå,

søknad om tillatelse til oppføring av altan og
flytting av inngang på bolig på gnr, 70 bnr, 36
på Reipå.

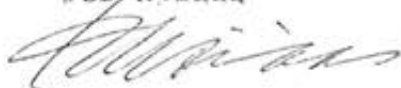
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i
medhold av fullmakt,

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende
lover og forskrifter følges.

Bygningssjefen i Meløy, 22. august 1979

Per Høiaas




Rolf Lillevik

Sign

Rett utskrift bekreftes:

Norveig Moen
Norveig Moen

Jnr. 585
14. AUG. 1979

Meløy byggningsråd,
8150 Ørnes.

Søker om å få flytte hoved inngangen på huset vårt, i henhold til tegningen som følger vedlagt.

Begrunnelsen for søknaden er at som skiftarbeider, får jeg problemer med søvn, under ferdsel inn og ut, ved vår nåverende ordning med inngang. Dette var jeg jo ikke klar over før bygging.

Det kan også nevnes at på vinteren har vi problemer med å gjøre av snøen, da det er helt flatt på tomta.

Søker også om å få sette inn dør fra stua, og bygge veranda i henhold til tegningen.

I tillegg til nytten og hyggen ved å få dør ut til veranda, er det jo også en sikkerhets faktor da vi ellers ikke kommer oss ut fra stua, uten å knuse vindu.

Reipå den 14.8.79.

Svein Skau,,
8146 Reipå.

Svein Skau

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Reipå			70	36	
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygge	Boligbygge	1.12.75	dato 22.12.75	sak 222/75	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Svein Skau		Reipå			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
-----"					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Leif Brun		Reipå			

Merknader:

- Byggespknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Ørnes, den 11.3.76

Meløy Bygningsråd

for bygningssjefen


 Rolf Lillevik
Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggekløyvemyndighet
☒ byggekontrollør
☐

Solfrid Hedvig Elisabeth Skau
Reipåveien 107

8146 REIPÅ

Svar - Gnr. 70/85 - Melding om ikke søknadspliktig bygg

Vi viser til melding om bygning mottatt her 25.11.2022, vårt svar datert 01.12.2022 og din tilbakemelding mottatt 06.03.2023.

Du skriver at bygget ikke skal brukes til tilfeldig overnatting, og at bygget skal klassifiseres som et lagerbygg/bod. Vi vurderer da at bygget kan godkjennes som et ikke søknadspliktig tiltak.

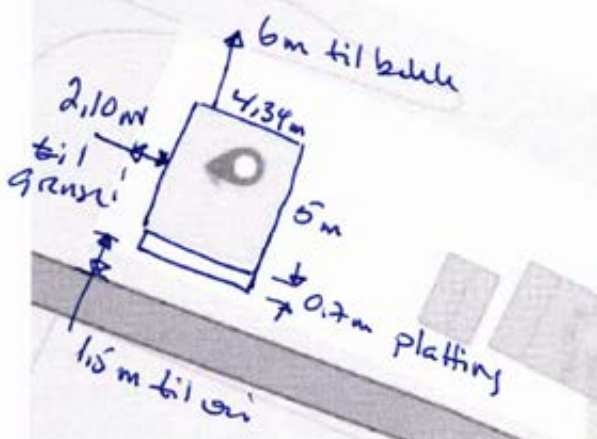
Bygget vil bli registrert i matrikkel/kartverk i hht innlevert situasjonsplan og du vil motta en faktura på kr 7 320,- for registreringen.

Med hilsen

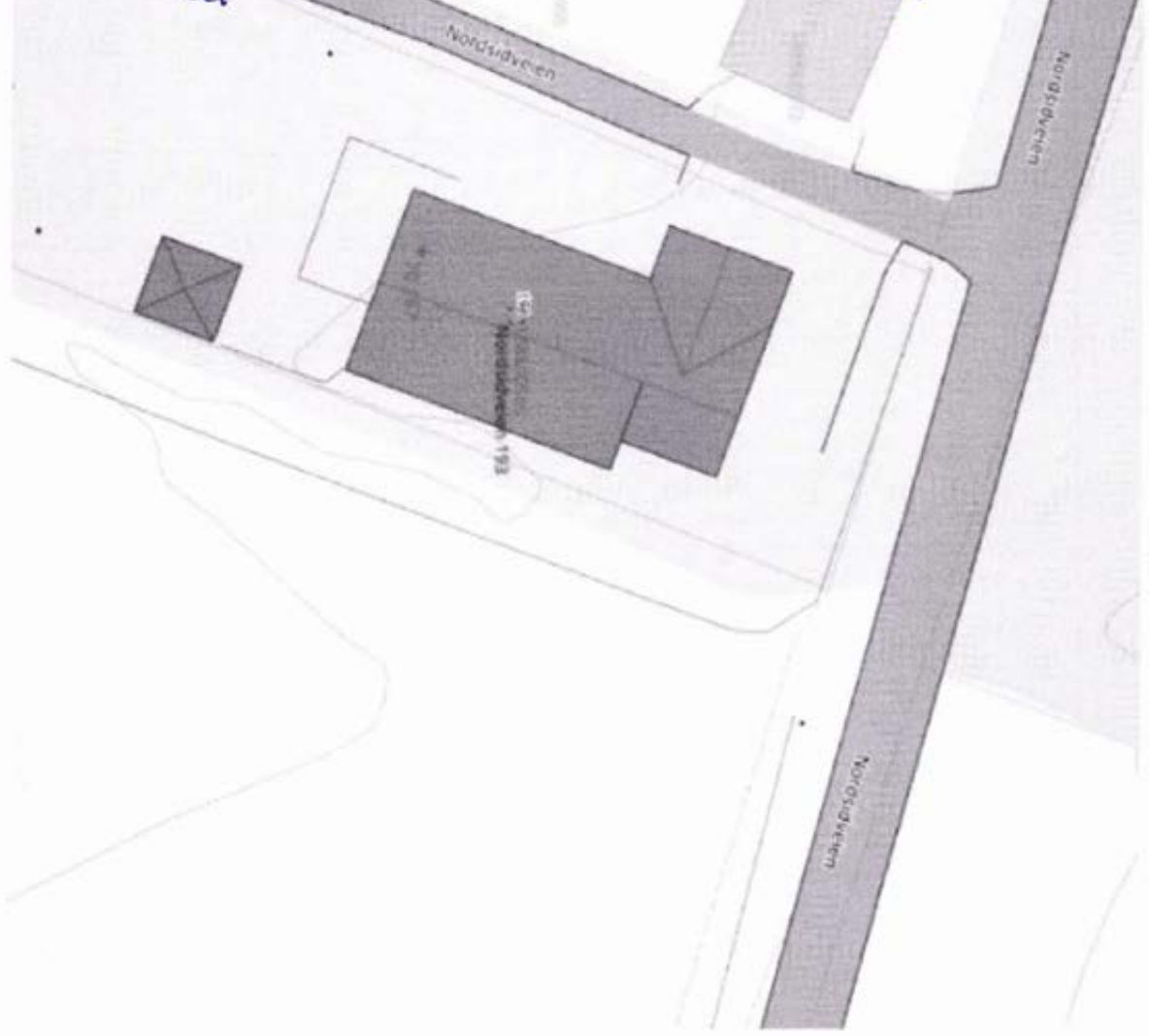
Anne Marit Stork
avdelingsleder for plan, utvikling og næring

Dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

Eier an viedøren i dør
→ Sølfid skare



1837-70/85





Meløy kommune – Eiendomsopplysninger

tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 70 Bnr.: 67 Fnr.: Snr.:

Adresse: Nordsidveien 193, 8146 Reipå

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse, med områdenavn B71.

Eiendommen berøres av faresone for flom: H320_2.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☒ Ja ☐

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune



Meløy kommune – Eiendomsopplysninger

tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 70

Bnr.: 85

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen berøres av faresone for flom: H320_2.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☒ Ja ☐

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

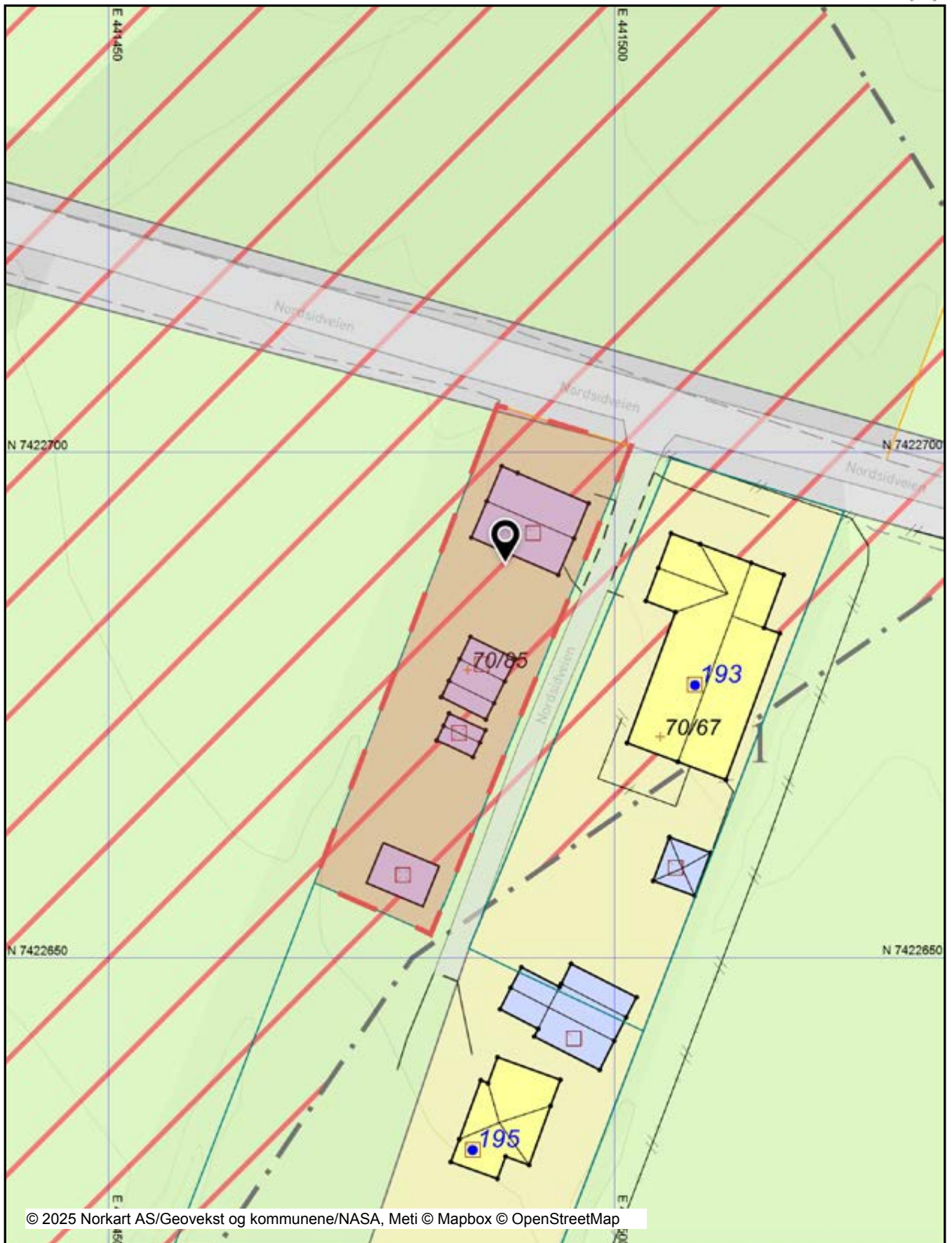


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.11.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål s.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

/// Faresone - Ras- og skredfare

/// Faresone - Flomfare

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

--- Faresone grense

--- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

--- Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

Matrikkelkart

• Grunneiendom

--- Hjelpelinje veg

--- Grense <= 30 cm

--- Grense >= 500 cm

Matrikel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

• Vegadresse

Matrikel Bygning

■ Bygning, Boligbygg

■ Bygning, Andre bygg

■ Bygning, Andre bygg

Bygninger

--- Fasadeliv

--- Takriss

--- Bygningslinje

--- Taksprang

--- Mønelinje



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.11.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål s.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

/// Faresone - Ras- og skredfare

/// Faresone - Flomfare

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

--- Faresone grense

--- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

--- Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

Matrikkelkart

• Grunneiendom

--- Hjelpelinje veg

--- Grense <= 30 cm

--- Grense >= 500 cm

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

• Vegadresse

Matrikkel Bygning

■ Bygning, Boligbygg

■ Bygning, Andre bygg

■ Bygning, Andre bygg

Bygninger

--- Fasadeliv

--- Takriss

--- Bygningslinje

--- Taksprang

--- Mønelinje



70/85
21.11.2025
Mälestokk 1:500





Adresse: Gammelveien 5, 8150
ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato:
24.11.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

☐ Eiendommen har vannmåler, og faktureres utfra et forventet forbruk. Vannmåleroppgjør kjøres i desember, endelig årsoppgjør kommer på første faktura etter årsskifte.

☐ Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann		Eiendommen er ikke koblet til vann eller avløp
Avløp		
Septiktømming		
Feiing		
Eiendomsskatt	2 069,-	

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Adresse: Gammelveien 5, 8150
ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato:
11.11.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

☐ Eiendommen har vannmåler, og faktureres utfra et forventet forbruk. Vannmåleroppgjør kjøres i desember, endelig årsoppgjør kommer på første faktura etter årsskifte.

☐ Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann		Privat vann
Avløp		
Septiktømming	1 181,51	Tømming hvert 2. år.
Feiing	439,15	
Eiendomsskatt	2 822,-	Skattesatsen er 2 promille i 2025.

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Iris kundesenter

Dato: 19.11.25

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.70.85.0.0

Adresse:

Eierkontakt: Bjørn Solhaug

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

Minsteprisen for årlig renovasjon er for 2025 **kr 3.679,06** for hus bebodd 90 dager i året.

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Iris kundesenter

Dato: 11.11.2025

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.70.67.0.0

Adresse: Nordsidveien 193

Eierkontakt: Solhaug Bjørn

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 3 841,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 11.11.2025

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Dato
11.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1837 MELØY

Gnr 70 Bnr 67 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 625 279 Som sekundærbolig: kr 2 501 114

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendom	1837 70/67		
Utskriftsdato	11.11.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

12 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernrområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindrifftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsrområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Foreslåtte naturvernrområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	10.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrke jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

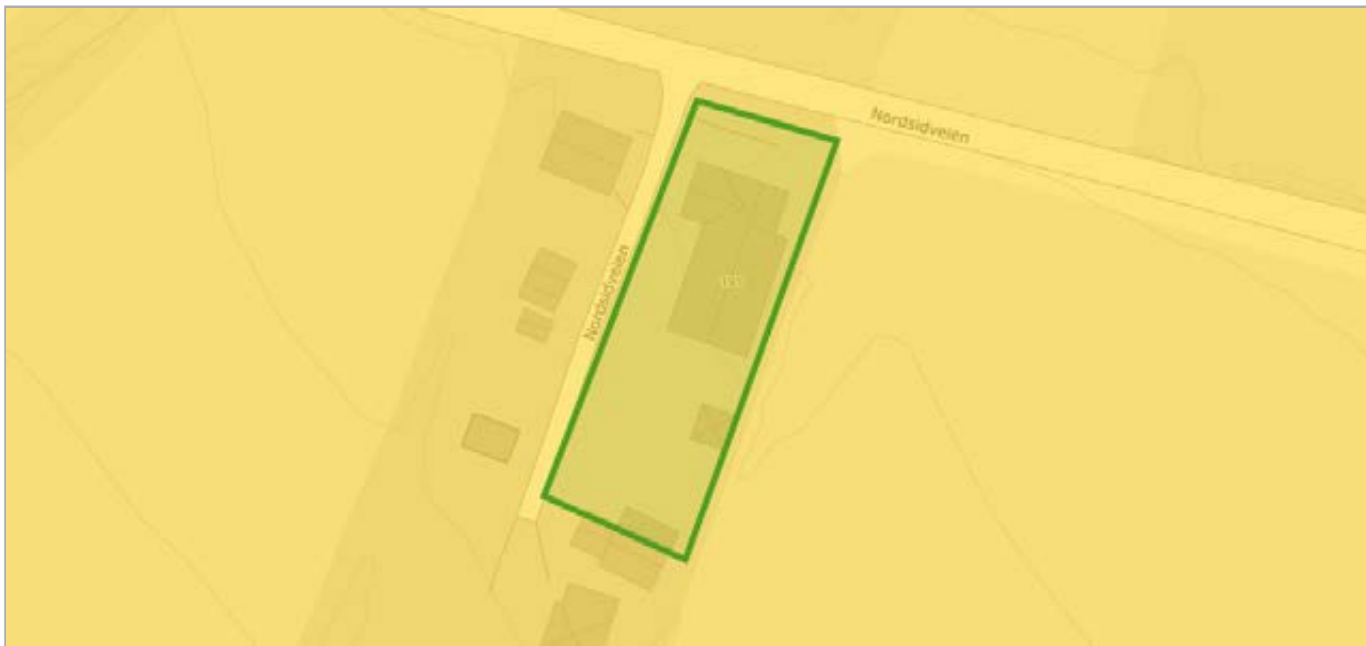
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
■ Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WN

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	4

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Vårbeite
■ Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	10.11.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

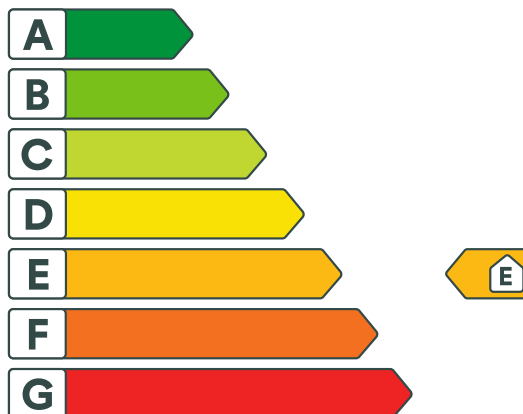
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B14
Bonitet lauv
B7
B11
Høyde
60 - 80 dm
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
24	8	8	12	7	2020	87	5	NOR_2020_0	32	26



Adresse Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-244353
Byggeår 1976	Byggningsnummer 188600565
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningstype Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 144 m²	Oppvarmet bruksareal 144 m²
Ventilasjonsstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

243 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

293 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Utskriftsdato: 11.11.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	275069038	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188600565	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordsidveien 193, 8146 REIPÅ

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	1	1	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.08.2023	Tilsyn	05.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 275069038

BruksenhetId	6471340709	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301310696	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk
----------------------	-------------

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6471340709.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0071/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Nordsidveien 193, 8146 Reipå - gnr. 70, bnr. 67 og Gnr. 70 Bnr. 85 i Meløy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/